



VECTIS JUROS REAL - FII

VCJR11

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros imobiliários. O VCJR11 paga rendimentos mensais a seus cotistas e busca acompanhar a rentabilidade da NTN-B + 1% a 3% a.a.

Patrimônio líquido

R\$ **1,38 Bi**

Dividendos a pagar em 11/ago/22

R\$ **1,00/cota**

Número de cotistas

11.988

Cota

R\$ **93,52**
patrimonial

Dividend Yield

13,6% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

103% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **93,89**
mercado

13,6% a.a.
Sobre cota do mercado

103% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado



Data base de 29/07/2022

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

**Prezado Cotista,**

No mês de julho realizamos dois novos desembolsos, abaixo descritos, no volume total de R\$ 25 milhões, encerrando assim o mês com aproximadamente 100% da carteira do Fundo alocada.

Destacamos também que estamos em processo final de estruturação de uma nova operação, com desembolso programado para início de agosto, no valor de R\$ 20 milhões.

O Fundo distribuirá R\$ 1,00 por cota, a ser pago no dia 11 de agosto. Esse valor representa uma rentabilidade líquida para o investidor pessoa física de 103% do CDI sobre a cota de R\$ 93,89 – fechamento de 29 de julho. O valor distribuído é reflexo do IPCA mais baixo no mês de maio, equivalente a 0,47% a.m. Lembrando que o VCJR11 repassa majoritariamente a inflação com 2 meses de defasagem e que, no valor da cota de fechamento, a carteira do Fundo estava rendendo IPCA + 10%a.a.

Sendo o VCJR11 indexado ao IPCA, temos que falar de inflação, que segue como ponto de preocupação do mercado. Após 25 meses de alta com picos históricos, nos próximos 2 meses, devemos observar deflação nas medições do IPCA. Essa medição baixa é fruto da aprovação da PLP 18, que estabeleceu um teto para o ICMS sobre combustíveis, eletricidade e telecom.

Como os combustíveis e energia representam mais de 10% dos gastos mensais do brasileiro, o teto do ICMS impacta diretamente o IPCA no curtíssimo prazo. Na nossa opinião, esse efeito é passageiro e não uma tendência de queda. Essa deflação não tem efeito estrutural para contenção da inflação, que seguirá muito pressionada em função do contínuo aumento nos segmentos de serviços, bens de consumo e alimentos, principalmente. Outro ponto de preocupação, é que a medida vale até dezembro desse ano.

Em 2023, vemos um grande desafio do Bacen em controlar a inflação após o fim dos efeitos do teto do ICMS e das reduções de PIS/COFINS e da Cide, aliado à criação e ao aumento no valor de diversos programas sociais. Isso, sem considerar os efeitos globais de desabastecimento e custo de energia e de alimentos, ainda em função do final da pandemia e da guerra na Ucrânia.

Desta forma, continuamos recomendando cautela com a inflação e reforçamos nossa visão sobre a importância de não tomar decisões de investimento em horizontes de curtíssimo prazo que possam deixar investimentos desprotegidos de oscilações inflacionárias futuras. Notem, que as projeções de inflação seguem em alta para 2022 (acima de 7%) e 2023 (acima de 5,5%), muito acima das metas do Bacen de 3,5% e 3,25%, respectivamente.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**NOTAS
DO GESTOR**

NOTAS DO GESTOR

Apesar do cenário atual de oscilação nas taxas de juros e inflação poder trazer volatilidade para a cotação do Fundo no curto prazo, acreditamos que o VCJR11 continua sendo um importante instrumento de proteção patrimonial, com uma carteira de CRIs composta por ótimas operações e com consistência no pagamento de dividendos acima da inflação. Lembramos que o objetivo do VCJR11 é exatamente proteger o poder de compra dos cotistas no longo prazo, repassando mensalmente os efeitos inflacionários na forma de rendimentos isentos para as pessoas físicas.

Operações de Julho

CRI PACAEMBU

Realizamos o segundo desembolso para a Concessionária Allegra Pacaembu no valor de R\$ 14 milhões, totalizando assim na operação R\$ 40 milhões para o VCJR11.

A operação conta com uma remuneração de CDI + 5% a.a. podendo chegar a CDI + 9% a.a. a depender de condições pré acordadas, em um prazo de 5 anos com garantias de fiança bancária no valor de 40% da transação, cessão fiduciária de direitos creditórios de todos os recebíveis presentes e futuros do projeto, alienação fiduciária de 100% da devedora, alienação fiduciária de cotas de veículo de investimento da devedora, coobrigação dos sócios da devedora e fiança dos acionistas pessoa física.

O Estádio do Pacaembu foi inaugurado em 1940 sendo palco dos principais eventos esportivos do país, dentre eles a Copa do Mundo. Atualmente passa por um processo de modernização e restauro, elevando o estádio a uma arena multiuso.

CRI Moréias

Realizamos o desembolso no valor de R\$ 10 milhões, em uma operação total exclusiva do VCJR de R\$ 30 milhões. O restante será liberado em até 6 meses, para conclusão de projeto imobiliário localizado em Moréias no Ceará, onde serão construídas acomodações de alto luxo para veraneio e desenvolvimento de terrenos para aquisição.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



NOTAS DO GESTOR

A operação conta com uma remuneração de IPCA + 11% a.a. podendo chegar a IPCA + 13% a.a. a depender de condições pré acordadas, em um prazo de 4 anos, contando com garantias de cessão fiduciária dos recebíveis das vendas de unidades, cessão fiduciária da comissão sobre o custo de construção, cessão fiduciária da receita da personalização das unidades, cessão fiduciária de sobejo da eventual execução dos lotes, alienação fiduciária de terrenos que somam mais de 11 milhões de m² e com valor de mercado de R\$ 119 milhões, conforme laudo realizado pela CBRE, além de aval dos sócios e empresa.

Moréias está localizada no município de Camocim, a 1h30 do aeroporto de Jericoacoara, entre o Preá e a praia de Maceió, área conhecida pelos seus ventos fortes e constantes que contam com uma diversidade entre a prática esportes aquáticos como o *Kitesurf* e belezas naturais como suas dunas.

Aproveitamos para convidar todos os nossos investidores a nos seguir em nossas plataformas digitais (Instagram, LinkedIn e YouTube), onde comunicamos nossas visões de mercado e novas oportunidades.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

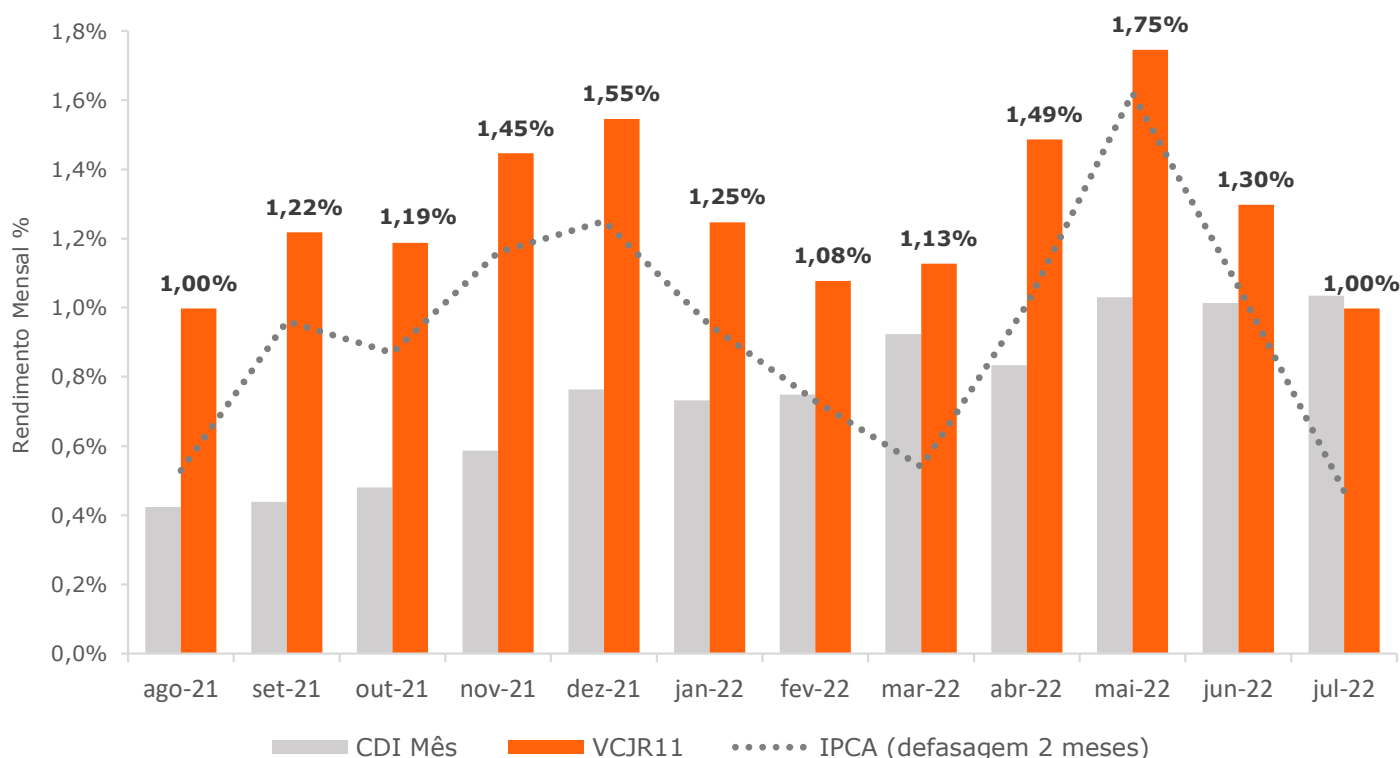
A distribuição de R\$ 1,00 por cota, referente ao mês de julho, será paga no dia 11/08/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 29/07/2022.

Rendimento em julho/22

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

Distribuição de
R\$ 1,00
Por cota

Equivalente a
96%
do CDI*



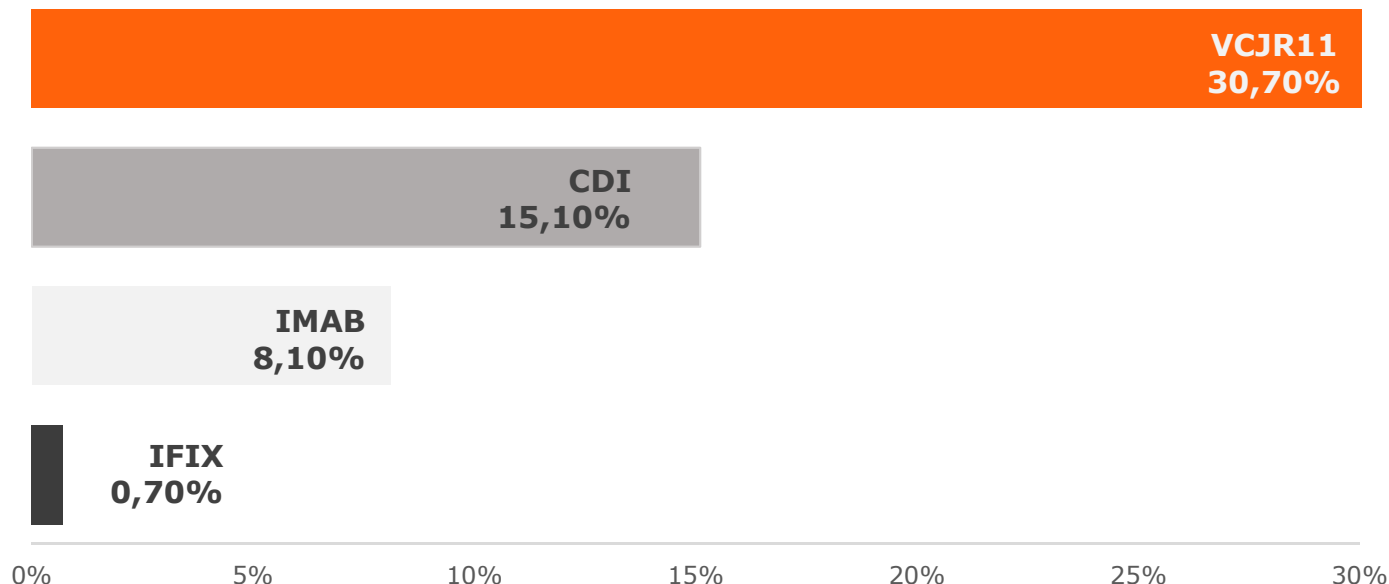
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 3ª Emissão ² : R\$ 95,34		
			Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
jul/22	1,00	1,03%	1,00%	96%	113%	1,05%	101%	119%
jun/22	1,30	1,01%	1,30%	128%	151%	1,36%	134%	158%
mai/22	1,75	1,03%	1,75%	169%	199%	1,84%	178%	209%
abr/22	1,49	0,83%	1,49%	178%	210%	1,56%	187%	220%
mar/22	1,13	0,92%	1,13%	122%	144%	1,19%	128%	151%
fev/22	1,08	0,75%	1,08%	144%	169%	1,13%	151%	178%
jan/22	1,25	0,73%	1,25%	170%	200%	1,31%	179%	211%
dez/21	1,55	0,76%	1,55%	203%	238%	-	-	-
nov/21	1,45	0,59%	1,45%	247%	290%	-	-	-
out/21	1,19	0,48%	1,19%	247%	291%	-	-	-
set/21	1,22	0,44%	1,22%	278%	327%	-	-	-
ago/21	1,00	0,42%	1,00%	235%	277%	-	-	-

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 3ª Emissão de cotas do Fundo.

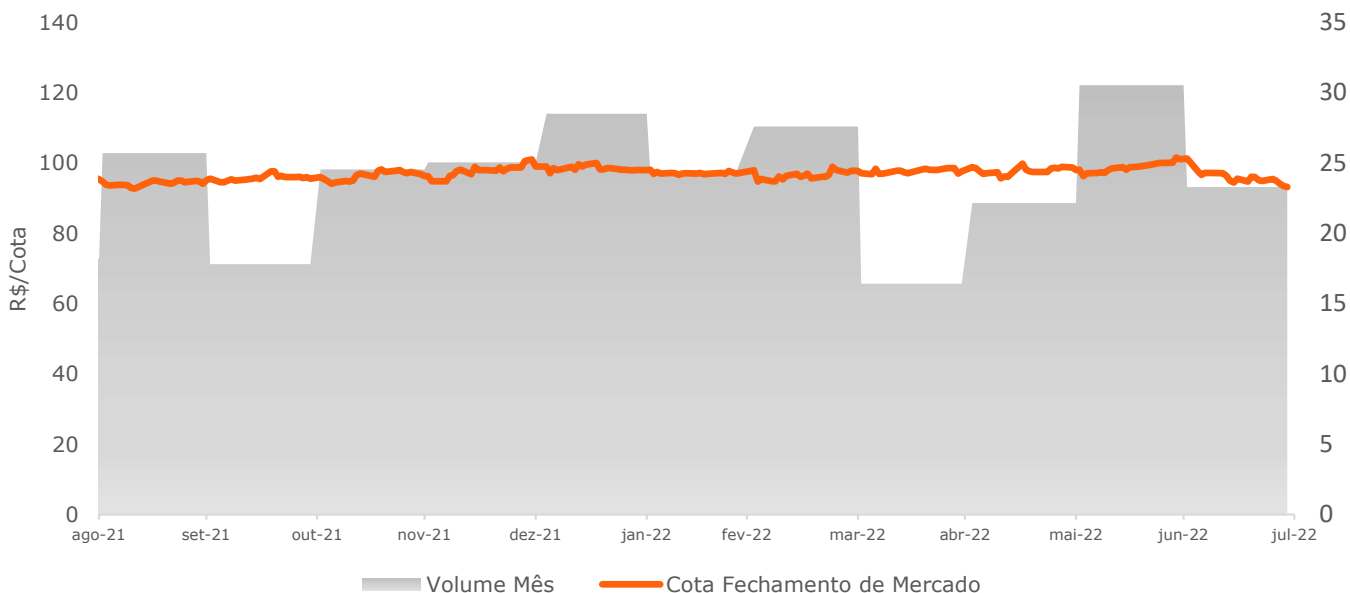
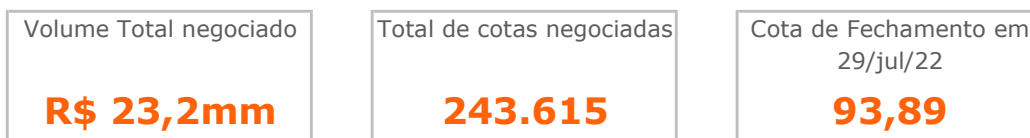
RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

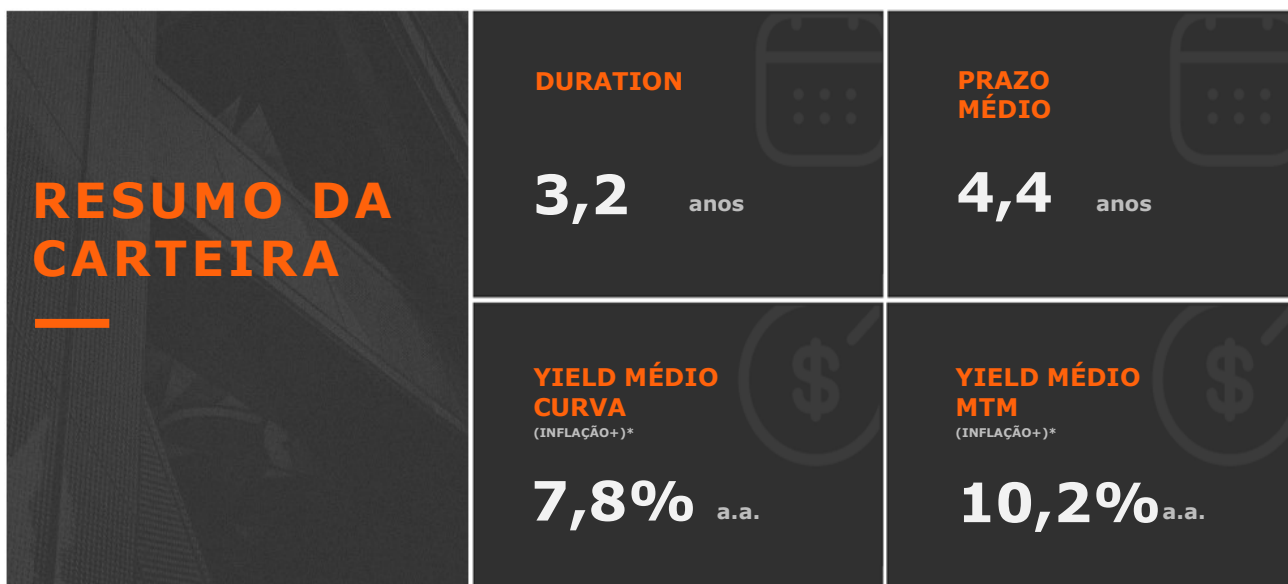
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

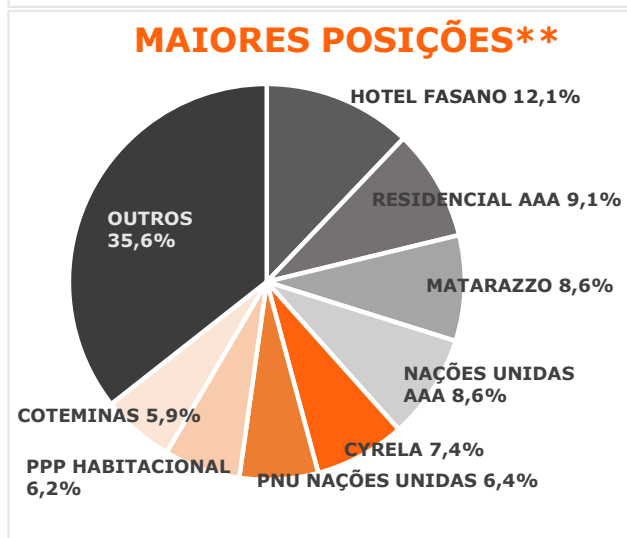
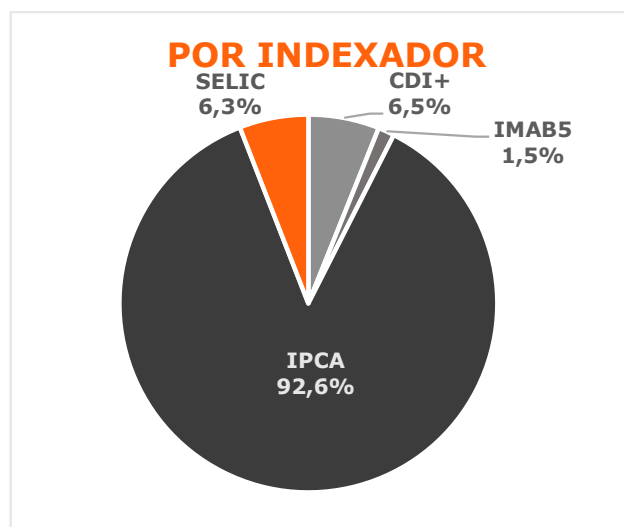
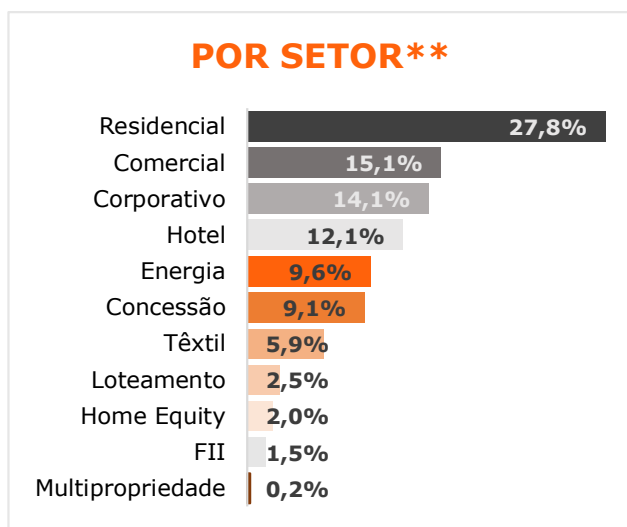
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em julho de 2022, foram negociadas 243.615 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 23,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,1 milhão.





*Yields brutos

RESUMO DOS ATIVOS



**Referente à Carteira de CRI



RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$)	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Total de receitas	13.450.772	28.303.760	14.496.397	18.269.038	20.787.427	16.692.250	15.091.727	18.165.327	22.834.868	29.878.772	23.857.563	17.845.981
Receita CRI	13.084.336	15.696.394	13.079.002	18.246.465	20.500.787	16.425.564	14.230.100	16.766.249	22.110.585	28.686.241	22.867.254	16.914.161
Receita Renda Fixa	366.437	12.607.366	1.417.395	274.093	286.640	266.687	861.627	1.399.078	724.282	1.192.531	990.308	931.820
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-82.448	-12.499	-249.437	-61.671	-64.494	-60.004	-193.866	-314.793	-162.964	-290.680	-222.819	-209.659
Despesas Fundo	-1.663.490	-1.551.910	-1.474.257	-1.443.412	-1.602.515	-1.481.165	-1.453.979	-1.841.289	-1.656.895	-2.907.051	-2.725.398	-1.882.335
Lucro líquido	11.704.834	26.739.351	12.772.703	17.015.474	19.120.418	15.151.081	13.443.882	16.009.246	21.015.009	26.681.042	20.909.345	15.753.987
Reserva	0	0	1.088.634	-189.848	-1.134.404	0	1.055.917	-385.492	295.767	-914.094	-1.768.184	-1.030.017
Rendimento (R\$/cota)	1,00	1,22	1,19	1,45	1,55	1,25	1,08	1,13	1,49	1,75	1,30	1,00

CARTEIRA DE ATIVOS

Nº	Ativo	Cód. CETIP	Emissor	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Valor Curva R\$MM	Valor Mercado R\$ MM	Duration (Anos)	%PL	
1	CRI	21C0732722	ISEC	HOTEL FASANO	IPCA	6,25%	9,3%	181,4	167,8	2,7	12,2%	
2	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,00%	11,1%	134,8	126,0	2,3	9,2%	
3	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,00%	9,4%	122,6	119,9	5,7	8,7%	
4	CRI	20B0929384	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,00%	11,2%	127,9	118,7	2,5	8,6%	
5	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,91%	8,2%	113,5	102,6	2,5	7,5%	
6	CRI	22C1074766	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,00%	11,2%	92,0	89,2	2,4	6,5%	
7	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,00%	9,6%	107,0	86,4	5,5	6,3%	
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,00%	7,8%	81,7	82,3	3,6	6,0%	
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,00%	12,3%	77,0	72,7	4,9	5,3%	
10	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,25%	10,5%	52,5	50,1	1,6	3,6%	
11	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	3,85%	4,0%	50,1	49,9	1,6	3,6%	
12	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,00%	5,0%	40,2	40,2	2,3	2,9%	
13	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,50%	9,2%	38,9	35,9	5,0	2,6%	
14	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	8,00%	12,1%	36,8	34,4	1,7	2,5%	
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,00%	9,6%	33,6	33,0	3,5	2,4%	
16	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,15%	7,9%	32,4	31,8	2,9	2,3%	
17	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,50%	9,2%	26,8	24,6	5,3	1,8%	
18	CRI	21E0584243	TRUE	SETIN	IPCA	8,50%	11,8%	25,3	23,1	2,9	1,7%	
19	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,00%	8,5%	24,5	22,5	2,5	1,6%	
20	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,50%	10,8%	21,5	20,1	2,2	1,5%	
21	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	6,00%	9,5%	17,6	16,4	2,3	1,2%	
22	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,00%	11,0%	10,0	10,0	2,9	0,7%	
23	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,22%	7,2%	4,7	4,3	4,9	0,3%	
24	CRI	20A0813348	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	8,00%	15,6%	2,1	2,0	1,3	0,1%	
25	CRI	20A0813344	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	13,00%	21,2%	1,4	1,3	1,3	0,1%	
26	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,27%	9,4%	0,7	0,7	4,5	0,0%	
27	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5			20,5	20,5		1,5%	
28	RF	OVER			SELIC			69,9	69,9		5,1%	
TOTAL								1.547,4	1.456,3	105,8%		

RESUMO DOS ATIVOS



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

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



Concentração:
9,2%PL



Juros:
IPCA+8% a.a.



LTV:
85%¹



Data Venc. Operação:
nov/26

Vila Olímpia - São Paulo/SP

Garantias

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



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

Olímpia Park



Concentração:
0,1%PL



Juros:
IPCA+10% a.a.¹



LTV:
40% na sênior e
58% na sub²



Data Venc. Operação:
fev/26

Olímpia/SP

Garantias

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



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

Creditas Home Equity



Concentração:
0,3%PL



Juros:
IPCA+5,5% a.a.¹



LTV:
Aprox. 37%



Data Venc. Operação:
fev/35

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

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Nota¹: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

PPP Habitacional – Condomínio Júlio Prestes¹



Concentração:
6,3%PL



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:
8,6%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:
1,6%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:
3,6%PL



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



LTV:
74%



Data Venc. Operação:
mai/25

Jardim das Perdizes - São Paulo/SP

Garantias

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



Cyrela - Financiamento de projetos



Concentração:
7,5%PL



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



LTV:
45%



Data Venc. Operação:
abr/25

Moema - São Paulo/SP

Garantias

- AF de cotas de SPE (projeto residencial).



Setin



Concentração:
1,7%PL



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



LTV:
72%



Data Venc. Operação:
mai/26

São Paulo/SP

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Hotel Fasano Itaim e Studios

Concentração:
12,2%PL

LTV:
Mínimo de 70%

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



Moura Dubeux – Estoque residencial e corporativo

Concentração:
1,2%PL

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.



Damha

Concentração:
2,5%PL

LTV:
22%

Estado SP – 53% | Outras localidades – 47%

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.

RESUMO DOS ATIVOS



WTorre

Concentração:
1,5%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:
6%PL

Juros:
IPCA+8,0% 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:
4,4%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:
6,5%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.

RESUMO DOS ATIVOS



Complexo Cidade Matarazzo



Concentração:
8,7%PL



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



LTV
36%



Data Venc. Operação:
jun/40

São Paulo/SP

Garantias

- Garantias de aval da companhia;
- Alienação fiduciária da parte comercial do imóvel Cidade Matarazzo;
- Cessão fiduciária de fluxo de recebíveis de direitos de marca (naming rights), estacionamento e lojas do empreendimento comercial (*Mall*).



Origo Energia



Concentração:
5,3%PL



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



LTV
42%



Data Venc. Operação:
mar/37

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

Garantias

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



Pacaembu



Concentração:
2,9%PL



Juros:
CDI+5,0%



LTV
65%



Data Venc. Operação:
mar/27

São Paulo/SP

Garantias

- Fiança;
- Cessão fiduciária de de direitos creditórios de todos os recebíveis presentes e futuros do projeto
- alienação fiduciária de 100% das cotas da devedora;
- alienação fiduciária de cotas de veículo de investimento na devedora;
- coobrigação de sócios da devedora, incluindo a cessão fiduciária de conta vinculada;
- fianças dos acionistas pessoa física.

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

RESUMO DOS ATIVOS



Embraed

Concentração:
3,6%PL

LTV:
50%

Juros:
CDI+4,0%

Data Venc. Operação:
abr/26

Garantias

- AF de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fiança de sócios e empresas do grupo

Balneário Camboriu/SC



Moreias

Concentração:
0,7%PL

LTV:
~25%

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

Data Venc. Operação:
jun/26

Garantias

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

Moreias/CE



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Nome

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado.

CNPJ

32.400.250/0001-05

Data de Início do Fundo

09/out/19

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Custódia

Itaú Unibanco

Administrador

Intrag DTVM Ltda

Ticker

VCJR11

Taxa de Administração

1,60% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Este material foi elaborado pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), na qualidade de gestora do Vectis Juros Real Fundo de Investimento imobiliário - FII ("Fundo") e é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Estes documentos podem ser consultados no website da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) ou nos websites da instituição administradora do Fundo ou da Gestora. O Fundo é supervisionado e fiscalizado pela CVM. O presente material foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento do Fundo, porém não o substituem. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do Fundo. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. Desta forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Esta modalidade de fundo de investimento concentra a carteira em ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado. As opiniões, estimativas e projeções contidas neste material refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (i) não estão livres de erros; (ii) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (iii) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado, nem de exposição máxima de perda; e (iv) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadora ou regulares. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. O Fundo não conta com garantia da instituição administradora, da Gestora, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas, consideradas confiáveis. A Gestora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Instituição administradora: Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ 62.418.140/0001-31. Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar - SP.

