



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\$ **1,41 Bi**

Dividendos a pagar em 14/nov/22

R\$ **0,25/cota**

Número de cotistas

13.897

Cota

R\$ **95,60**
patrimonial

Cota

R\$ **93,43**
mercado

Taxa Média de CRIs MTM

IPCA+ 9,3% a.a.



Data base de 31/10/2022

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

**Prezado(a) Cotista,**

Ao longo das últimas cartas temos reforçado nossa visão de uma deflação transitória no Brasil, que por sua vez impactou os rendimentos do VCJR11 – fundo majoritariamente atrelado ao IPCA.

Tivemos, nos meses anteriores, a combinação da adoção de políticas atípicas para forçar a redução de preços de produtos administrados (como combustível e energia elétrica), um cenário de queda nos preços das commodities oriundo de uma desaceleração global, o aumento de juros, e uma certa normalização das cadeias de suprimento – fazendo com que os preços internos fossem reduzidos drasticamente.

No entanto, acreditamos que períodos momentâneos de quebra de padrões históricos (como é o caso da deflação no Brasil) não nos levam a alterar a política do fundo de oferecer aos investidores um produto com foco em proteção da inflação. Investir com horizonte de longo prazo é nosso principal objetivo - de forma que possamos produzir consistentemente para os nossos cotistas retornos acima dos encontrados nos títulos de inflação do governo (NTN-B).

Nesse sentido, reforçamos que a forma de distribuição do VCJR11 é alinhada com esse objetivo de proteção patrimonial, ou seja, distribuimos mensalmente o maior dividendo possível em nossa carteira para que os investidores estejam protegidos da inflação, atingindo assim o objetivo principal do Fundo. Em momentos de alta de preços, onde o custo de vida aumenta, os investidores podem ser recompensados, recebendo o maior dividendo possível no período. Desta forma, acreditamos que para ficarmos alinhados com o objetivo do Fundo, a estratégia de retenção de caixa para distribuições futuras não corresponde com o objetivo de proteção. Em média, o repasse da inflação pelo fundo acontece com defasagem de 2 meses, oferecendo previsibilidade na distribuição de rendimentos.

Com este racional, a deflação de agosto no valor de -0,36% no mês, afeta a distribuição atual de outubro. Sendo assim, os dividendos referentes a outubro, que serão distribuídos em 14 de novembro, são de R\$0,25 por cota e representam uma rentabilidade isenta de imposto de renda para o investidor pessoa física de 26% do CDI sobre a cota de fechamento do mês de outubro, de R\$93,43.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NOTAS DO GESTOR

Para 2022, o Boletim Focus com data base de 28/10/2022 projeta uma inflação anual de 5,61%. Como a inflação acumulada no ano até setembro é de 4,09%, projeta-se que os 3 últimos meses do ano apresentarão IPCA positivo. Note que o IPCA-15 de outubro já foi de +0,16% no mês após 2 meses negativos, e as projeções de IPCA para outubro pela ANBIMA já indicam +0,44% no mês (há 10 dias essa projeção era de +0,33%), corroborando com a projeção de inflações positivas para os próximos meses.

Avaliando a performance do Fundo nos últimos 12 meses, o VCJR11 distribuiu R\$13,10 por cota. Considerando uma cota média ponderada de ingresso (aquelas aplicadas nas emissões do Fundo) de R\$ 99,31, o Fundo apresenta um *Dividend Yield* de 13,2%, líquido de imposto de renda para pessoas físicas contra o IPCA de 12 meses de 6,3%¹.

A carteira atual do fundo está marcada a mercado em IPCA + 9,3% a.a.. Quando comparamos o retorno do Fundo com o retorno da NTN-B de vencimento mais próximo à *duration* do Fundo (3,2 anos), temos que a NTN-B maio de 2025 está cotada em IPCA + 5,38% a.a.², ou seja, a carteira do Fundo apresenta uma rentabilidade de 3,72% acima do retorno da NTN-B25. Vale destacar ainda que a cota do VCJR11 fechou o mês de outubro sendo negociada na B3 a um desconto de 2,3% com relação ao seu valor patrimonial.

Abaixo, uma análise de sensibilidade sobre os retornos atuais do VCJR11 (líquido de taxa de administração) em diferentes preços das cotas no mercado secundário³.

Preço Mercado	Deságio sobre Cota Patrimonial	Yield Líquido IPCA+
90.00	-5.9%	9.6%
90.50	-5.3%	9.4%
91.00	-4.8%	9.2%
91.50	-4.3%	9.0%
92.00	-3.8%	8.9%
92.50	-3.2%	8.7%
93.00	-2.7%	8.5%
93.50	-2.2%	8.3%
94.00	-1.7%	8.1%
94.50	-1.2%	7.9%
95.00	-0.6%	7.8%
95.50	-0.1%	7.6%

¹ Considera projeção de IPCA para outubro de +0,44%

² Considera os *spread* sobre o IPCA das NTN-B25 em 31/10/2022

³ Retorno atual da carteira líquido de taxa adm. Importante ressaltar que essas projeções são estimativas com base no cenário atual, de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento, recomendação de compra ou venda, consultoria ou análise de valores mobiliários, muito menos devem ser consideradas, em nenhuma hipótese, como promessa ou garantia de retorno esperado.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NOTAS DO GESTOR

Olhando para frente, a revelação da proposta econômica do novo Governo será de extrema importância para definição do cenário econômico local de médio e longo prazos. Pontos que julgamos importantes para a trajetória de inflação ainda devem ser esclarecidos, como qual será a âncora fiscal proposta no lugar do teto de gastos e como serão financiadas as propostas de aumento de gastos do governo.

Operação desembolsada em Outubro

Realizamos o desembolso de um CRI no valor de R\$ 5 milhões para a Serpasa, empresa que atua na produção de etanol hidratado no Estado da Bahia. O CRI tem um prazo de 5 anos e remuneração de CDI+ 6,0% a.a.. Os recursos serão destinados para implantação de sistema de irrigação em uma das fazendas da companhia.

A Serpasa é uma empresa com foco na produção de etanol hidratado no Estado da Bahia, que é deficitário na produção de Etanol e importa seu volume de outras localidades, notadamente São Paulo. A região em que a Serpasa está localizada, portanto, traz um grande diferencial competitivo em termos de preço do produto final, bem como potencial produtivo do plantio de cana – com elevados níveis de insolação e temperatura. O projeto da companhia é um dos diversos incentivados pelo Governo do Estado da Bahia que visa o desenvolvimento socioeconômico da região do médio do São Francisco.

Gostaríamos de reforçar que todas as operações do Fundo seguem adimplentes e saudáveis.

Com o objetivo de acelerar os investimentos, o Fundo mantém R\$82MM 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 Vectis que, dentre outros, considera um percentual máximo para essas operações e critérios de custo a serem seguidos.

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

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

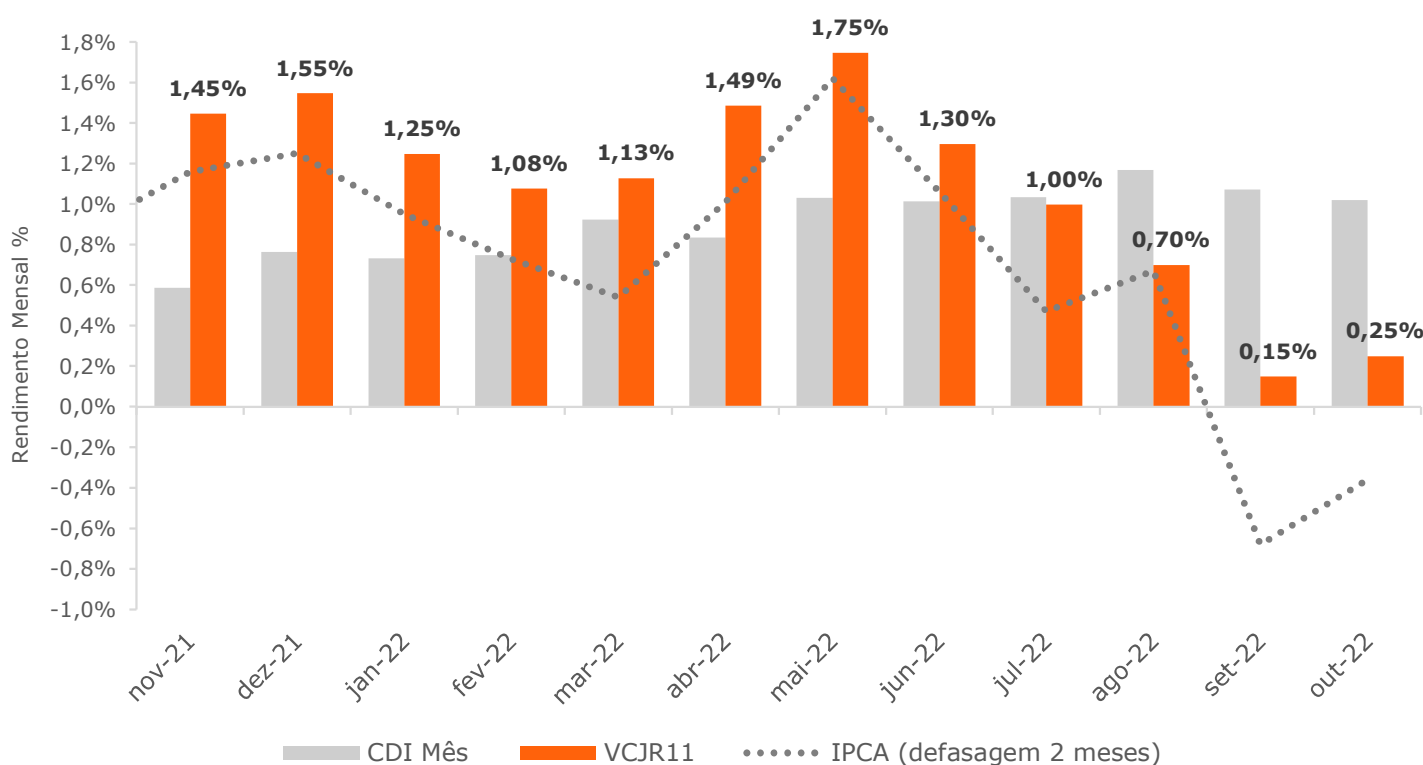
A distribuição de R\$ 0,25 por cota, referente ao mês de outubro, será paga no dia 14/11/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 31/10/2022.

Rendimento em outubro/22

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

Distribuição de
R\$ 0,25
Por cota

Equivalente a
24%
do CDI*



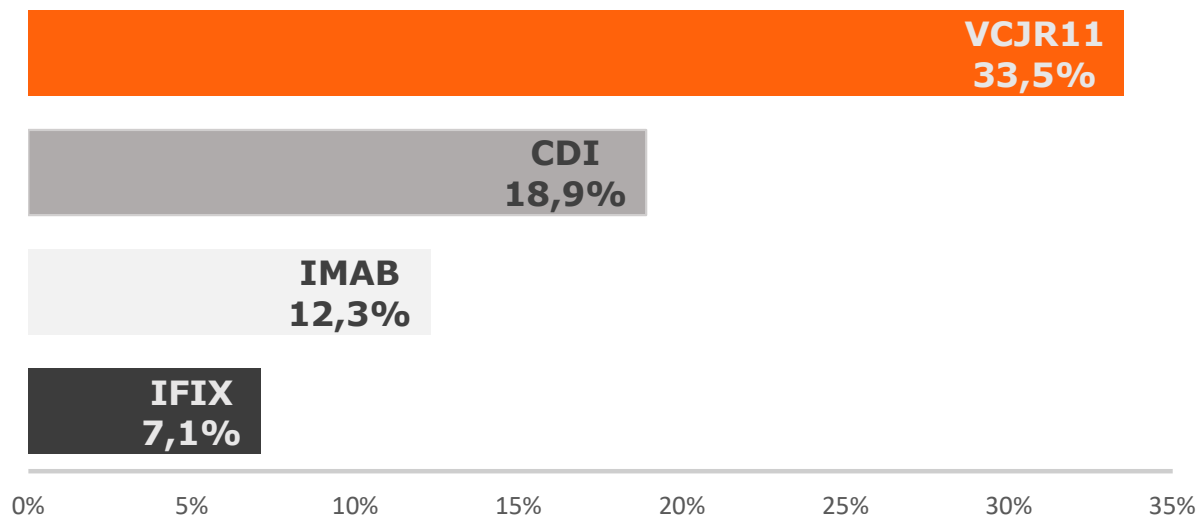
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 3ª Emissão ² : R\$ 95,34		
			Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ²
out/22	0,25	1,02%	0,25%	24%	29%	0,26%	25%	29%
set/22	0,15	1,07%	0,15%	14%	16%	0,16%	14%	16%
ago/22	0,70	1,17%	0,70%	60%	70%	0,73%	62%	73%
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%	-	-	-

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 3ª Emissão de cotas do Fundo.

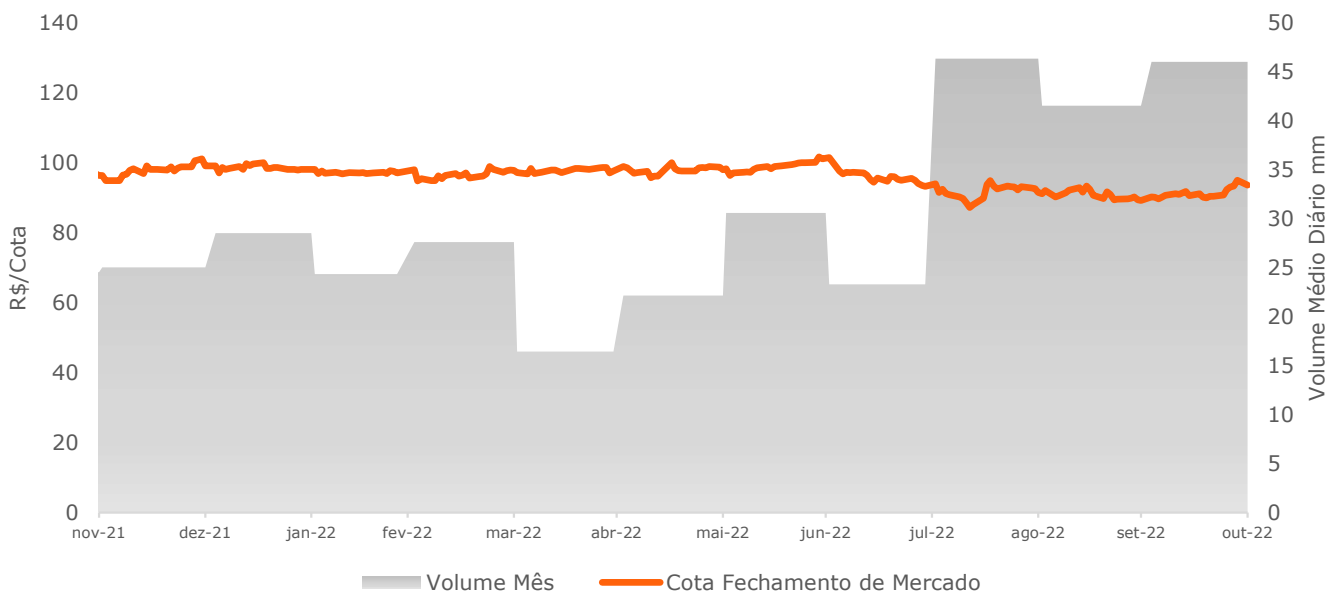
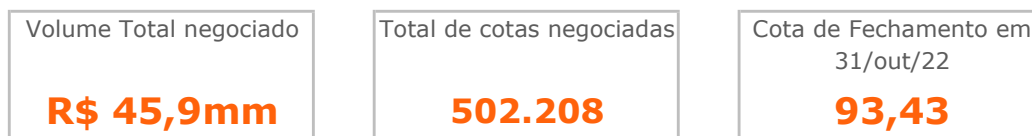
RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

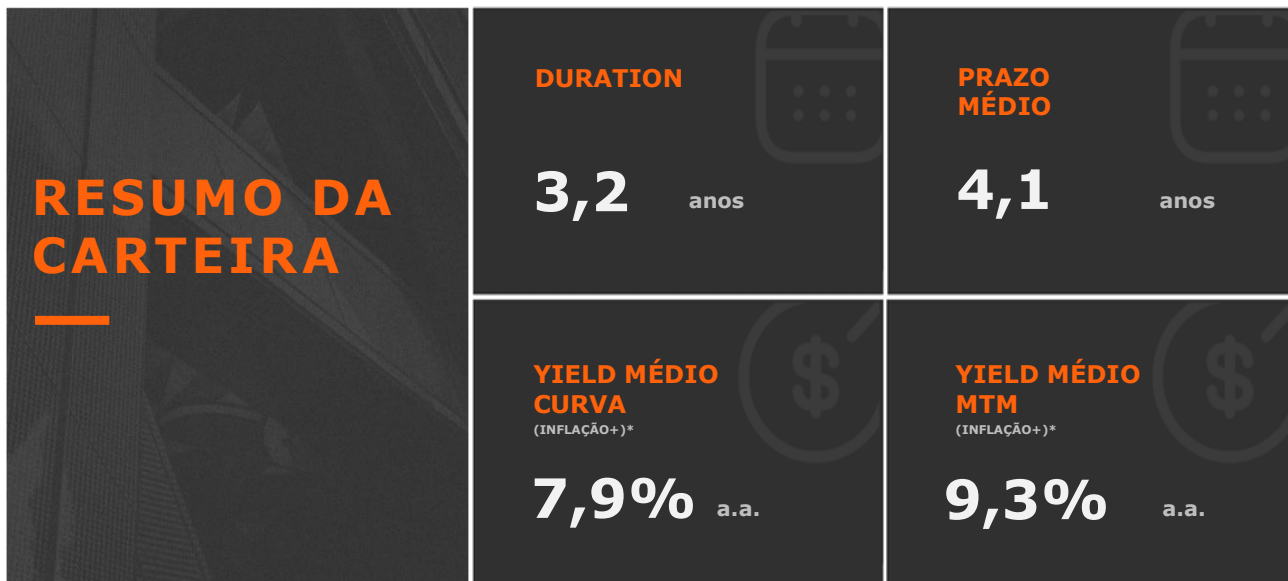
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

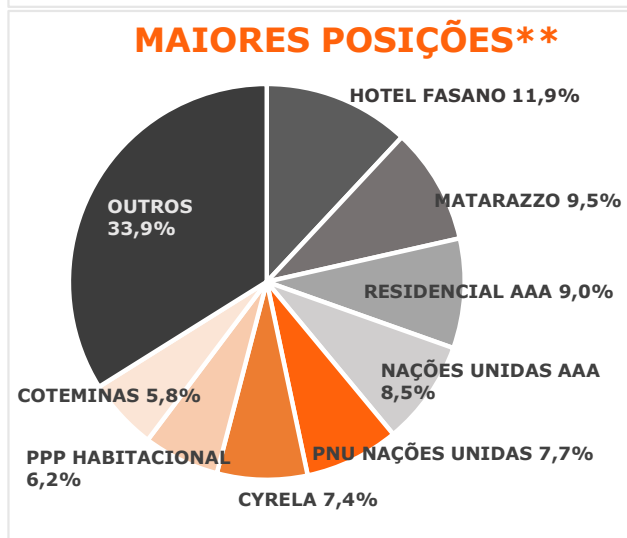
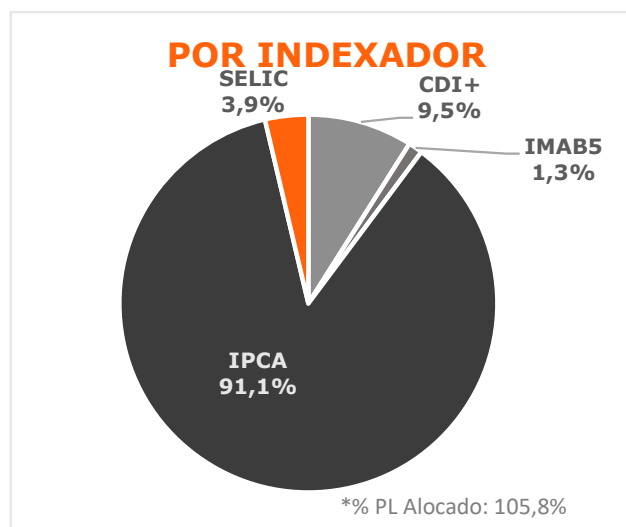
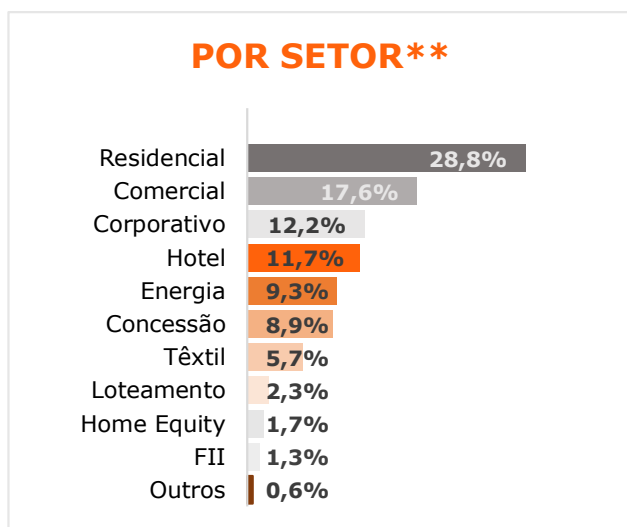
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em outubro de 2022, foram negociadas 502.208 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 45,9 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 2,3 milhões.





*Yields brutos

RESUMO DOS ATIVOS



**Referente à Carteira de CRI



RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$)	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Total de receitas	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	14.874.688	4.342.178	5.440.403
Receita CRI	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	14.000.133	3.723.694	4.986.065
Receita Renda Fixa	274.093	286.640	266.687	861.627	1.399.078	724.282	1.192.531	990.308	931.820	874.555	618.483	454.338
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-61.671	-64.494	-60.004	-193.866	-314.793	-162.964	-290.680	-222.819	-209.659	-196.775	-139.159	-102.226
Despesas Fundo	-1.443.412	-1.602.515	-1.481.165	-1.453.979	-1.841.289	-1.656.895	-2.907.051	-2.725.398	-2.720.820	-3.058.828	-2.783.106	-2.745.670
Lucro líquido	17.015.474	19.120.418	15.151.081	13.443.882	16.009.246	21.015.009	26.681.042	20.909.345	14.915.501	11.619.085	1.419.914	2.592.507
Reserva	-189.848	-1.134.404	0	1.055.917	-385.492	295.767	-914.094	-1.768.184	-191.531	-1.312.306	788.682	1.766.876
Rendimento (R\$/cota)	1,45	1,55	1,25	1,08	1,13	1,49	1,75	1,30	1,00	0,70	0,15	0,25

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	6,3%	8,4%	177,1	168,1	2,5	11,9%	
2	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,0%	9,0%	134,1	134,0	5,7	9,5%	
3	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,0%	10,2%	132,0	126,4	2,1	9,0%	
4	CRI	20B0929384	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,0%	10,3%	126,2	120,1	2,4	8,5%	
5	CRI	22H0156413	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,0%	9,6%	108,2	108,5	2,2	7,7%	
6	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,9%	7,3%	112,1	104,2	2,3	7,4%	
7	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,0%	9,2%	105,8	87,3	5,4	6,2%	
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,0%	7,2%	79,6	81,8	3,6	5,8%	
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,0%	11,6%	75,1	73,1	4,8	5,2%	
10	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,3%	9,3%	52,2	50,9	1,3	3,6%	
11	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,0%	4,0%	43,8	43,7	1,7	3,1%	
12	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,0%	5,0%	40,2	40,2	2,1	2,9%	
13	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,8%	8,8%	38,0	35,8	5,0	2,5%	
14	CRI	22C0508211	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	CDI+	4,3%	4,3%	35,4	35,4	3,8	2,5%	
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,0%	9,0%	33,4	33,4	3,4	2,4%	
16	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	8,0%	11,1%	33,9	32,4	1,7	2,3%	
17	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,1%	7,1%	32,1	32,2	2,7	2,3%	
18	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,8%	8,8%	26,3	24,7	5,2	1,8%	
19	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,0%	7,6%	21,2	20,0	2,4	1,4%	
20	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,5%	9,8%	20,2	19,3	2,1	1,4%	
21	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	6,0%	8,9%	13,1	12,3	2,1	0,9%	
22	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,0%	10,1%	9,8	10,1	2,8	0,7%	
23	CRI	22H0197977	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	CDI+	4,1%	4,1%	10,0	10,0	2,2	0,7%	
24	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,0%	6,0%	5,0	5,0	2,0	0,4%	
25	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,2%	6,8%	4,2	3,9	4,9	0,3%	
26	CRI	20A0813348	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	8,0%	14,2%	1,9	1,7	1,2	0,1%	
27	CRI	20A0813344	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	13,0%	19,7%	1,2	1,2	1,2	0,1%	
28	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,3%	8,9%	0,5	0,5	4,5	0,0%	
29	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5			18,0	18,0		1,3%	
30	RF	OVER			SELIC			54,4	54,4		3,9%	
TOTAL								1.545,2	1.488,7	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%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:
6,2%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:
8,5%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 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:
1,4%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:
7,4%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:
0,7%PL



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



LTV:
~25%



Data Venc. Operação:
jun/26

Moreias/CE

Garantias

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

RESUMO DOS ATIVOS



Hotel Fasano Itaim e Studios

Concentração:
11,9%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:
0,9%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:
2,3%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:
1,4%PL

LTV:
100%¹

São Paulo/SP

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



Coteminas

Concentração:
5,8%PL

LTV:
50%

São Gonçalo do Amarante/RN

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



Athon (Titulo Verde)

Concentração:
4,3%PL

LTV:
<80%

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

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

Data Venc. Operação:
ago/35

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:
7,7%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:
9,5%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).



Origio Energia



Concentração:
5,2%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:
3,1%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 neste 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.

