



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\$ **1,39 Bi**

Dividendos a pagar em 13/dez/22

R\$ **0,43/cota**

Número de cotistas

13.620

Cota

R\$ **94,56**
patrimonial

Cota

R\$ **91,33**
mercado

Taxa Média de CRIs MTM

IPCA+ 10,0% a.a.



Data base de 30/11/2022
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavras do gestor >>

Prezado(a) Cotista,

Corroborando com a nossa visão de uma deflação transitória, fruto da adoção de políticas atípicas para forçar a redução de preços de produtos administrados, já observamos a volta da inflação no país, com o IPCA de outubro atingido 0,59% no mês, influenciado mais fortemente pelos grupos de Alimentos e Bebidas, Saúde e Cuidados Pessoais e Transportes.

Ainda, no Relatório Focus de 25 de novembro, verificamos um ajuste positivo na variação do IPCA para o ano de 2022, saindo de 5,61% no ano (expectativa de 4 semanas atrás) para 5,91%.

A boa notícia é que a inflação segue uma trajetória de desaceleração em relação a 2021 (o IPCA de outubro de 2021 foi de 1,25% no mês) e, com exceção dos grupos com gastos ligados à "Saúde e Cuidados Pessoais" e "Educação", todos os demais sete de um total de nove grupos, apresentaram variações menores que as observadas em 2021.

Reforçamos sobre a importância da proteção contra a inflação, já que, historicamente, o Brasil é um país com altos índices inflacionários, e que o VCJR11 tem, como principal objetivo, agir como proteção em tais cenários.

Devido a defasagem no repasse da inflação pelo Fundo de aproximadamente dois meses, os dividendos de novembro ainda estão impactados pela última deflação de setembro, totalizada em -0,29%, sendo setembro o último mês das recentes deflações. Sendo assim, os dividendos referentes a novembro, que serão distribuídos em 13 de dezembro, são de R\$0,43 por cota e representam uma rentabilidade isenta de imposto de renda para o investidor pessoa física de 46% do CDI sobre a cota de fechamento do mês de novembro, equivalente a um *Dividend Yield* mensal de 0,47%.

Avaliando a performance do Fundo nos últimos 12 meses, o VCJR11 distribuiu R\$12,08 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 12,2%, líquido de imposto de renda para pessoas físicas, contra o IPCA de 12 meses de 6,05%¹.

Outro ponto importante, é que a carteira atual do Fundo está marcada a mercado em IPCA + 10,0% a.a. Quando comparamos o retorno do Fundo com do 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 + 6,3% a.a.², ou seja, a carteira do Fundo apresenta uma rentabilidade de 3,5% acima do retorno da NTN-B/25. Vale destacar ainda que a cota do VCJR11 fechou o mês de novembro sendo negociada na B3 a um desconto de 3,4% com relação ao seu valor patrimonial.

¹ Considera projeção de inflação Anbima para novembro de +0,55%

² Considera o *spread* sobre o IPCA das NTN-B25 em 30/11/2022

NOTAS DO GESTOR

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	-4,8%	10,0%
90,50	-4,3%	9,8%
91,00	-3,8%	9,6%
91,50	-3,2%	9,4%
92,00	-2,7%	9,3%
92,50	-2,2%	9,1%
93,00	-1,6%	8,9%
93,50	-1,1%	8,7%
94,00	-0,6%	8,5%
94,50	-0,1%	8,3%
95,00	0,5%	8,1%
95,50	1,0%	8,0%

Olhando para 2023, seguimos cautelosos e aguardando a revelação das propostas econômicas do novo Governo para a definição do cenário macroeconômico local de médio e longo prazos. Julgamos que tais pontos sejam importantes para nos indicar a trajetória da inflação, bem como qual será a âncora fiscal proposta no lugar do teto de gastos e como serão financiadas as propostas do Governo eleito.

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

Com o objetivo de acelerar os investimentos, o Fundo mantém R\$83 milhões em operações compromissadas reversas. Tais operações possuem vencimento longo, permitindo maior monitoramento e controle de risco e liquidez de acordo com as políticas de gestão de risco da Gestora que, dentre outros, considera um percentual máximo para essas operações e critérios de custo a serem seguidos.

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.

³ Retorno atual da carteira líquida 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.

RETORNO DOS DIVIDENDOS

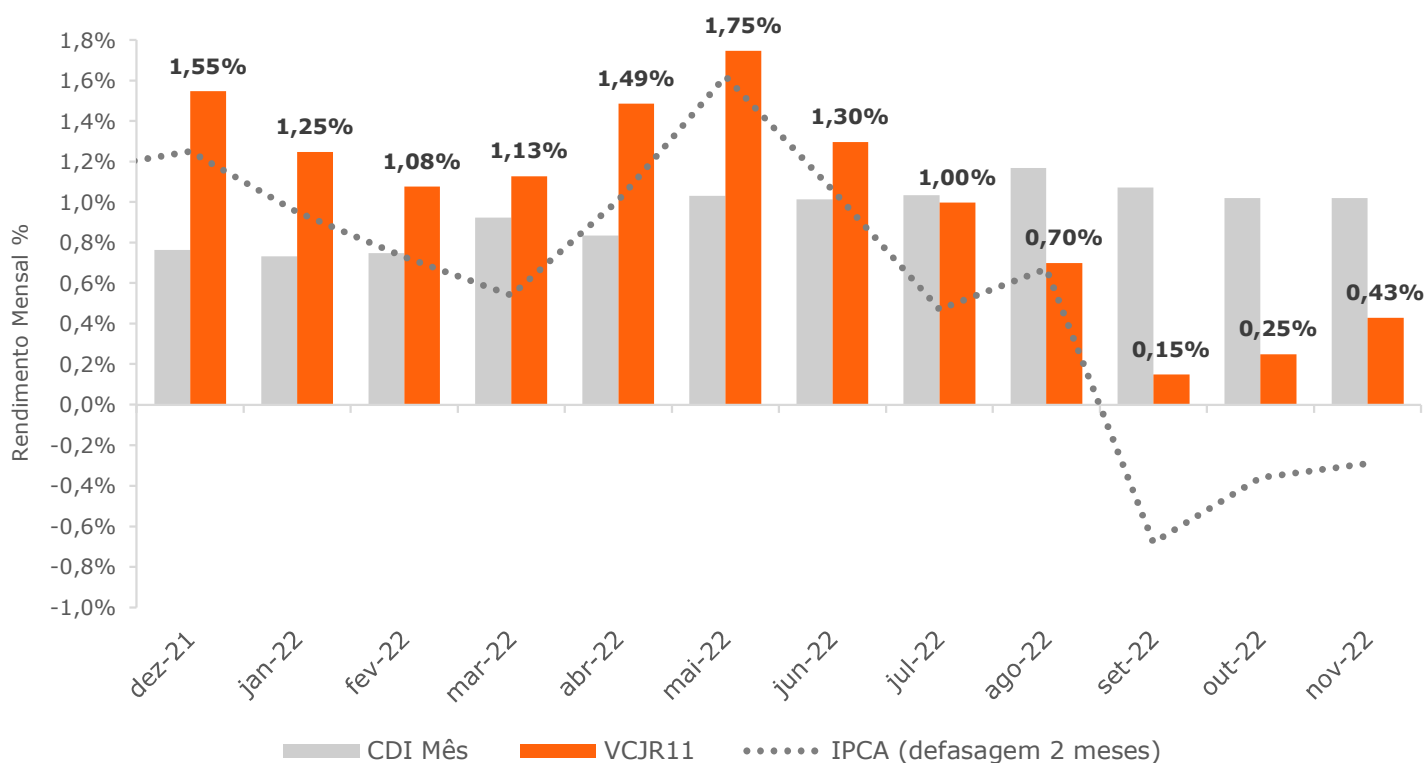
A distribuição de R\$ 0,43 por cota, referente ao mês de novembro, será paga no dia 13/12/2022 para os detentores de cotas do fundo VCJR11 em 30/11/2022.

Rendimento em novembro/22

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

Distribuição de
R\$ 0,43
Por cota

Equivalente a
42%
do CDI*



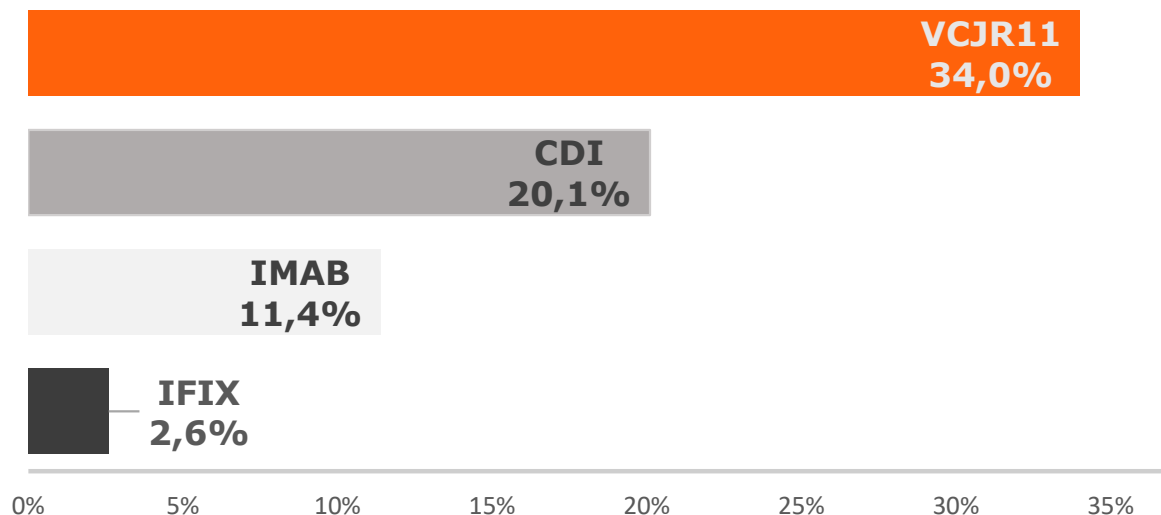
Mês	Dividendo por Cota	Taxa DI	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 3ª Emissão ² : R\$ 95,34		
			Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
nov/22	0,43	1,02%	0,43%	42%	49%	0,45%	44%	52%
out/22	0,25	1,02%	0,25%	24%	29%	0,26%	25%	29%
set/22	0,15	1,07%	0,15%	14%	16%	0,16%	14%	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%	-	-	-

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 3ª Emissão de cotas do Fundo.

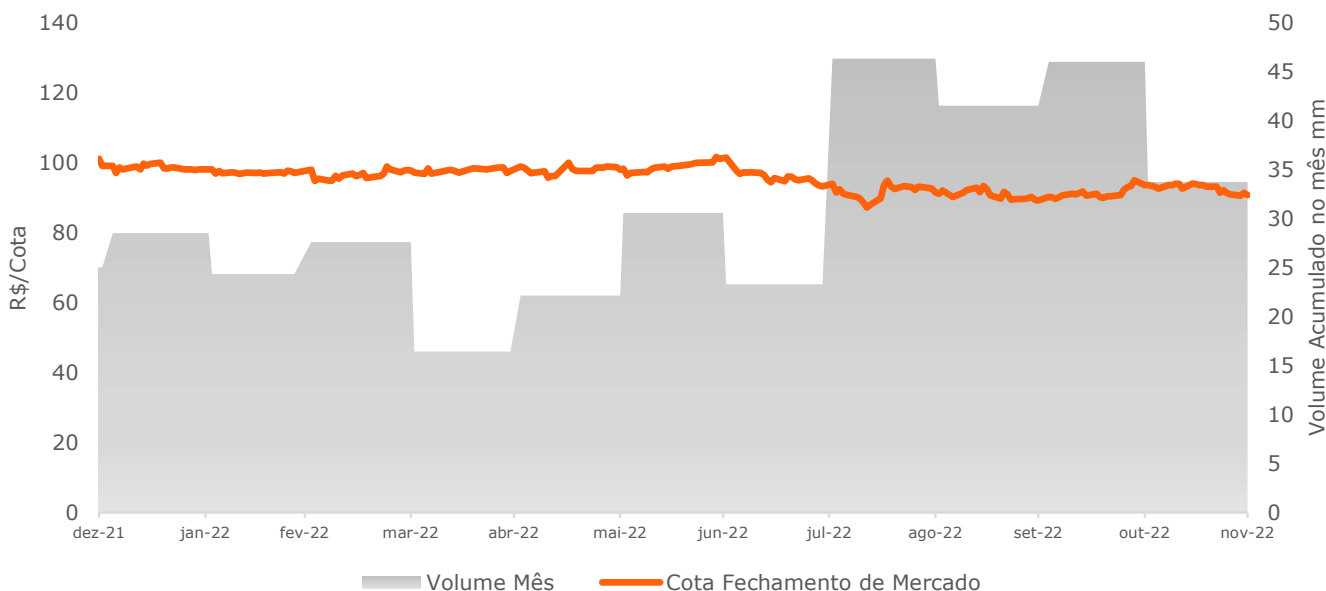
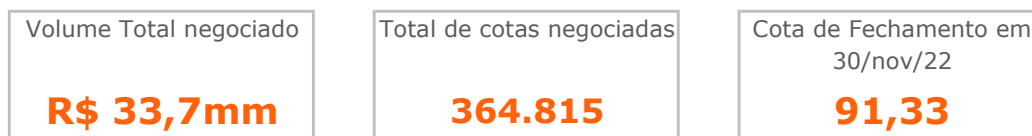
RETORNO ACUMULADO DOS DIVIDENDOS

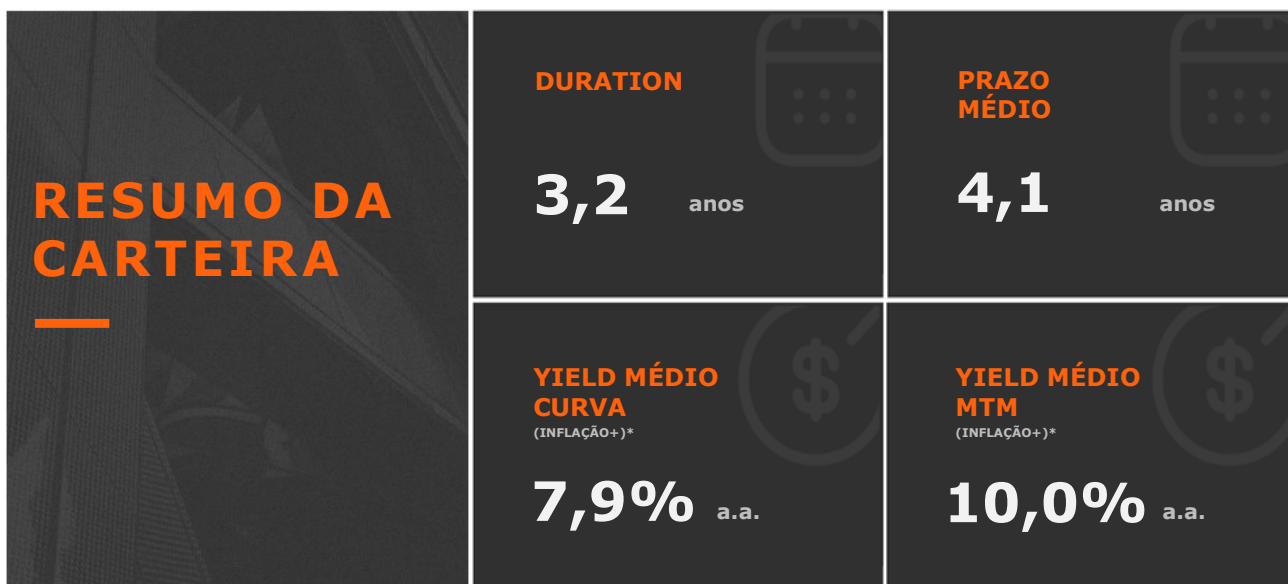
Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando os rendimentos distribuídos acumulados.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

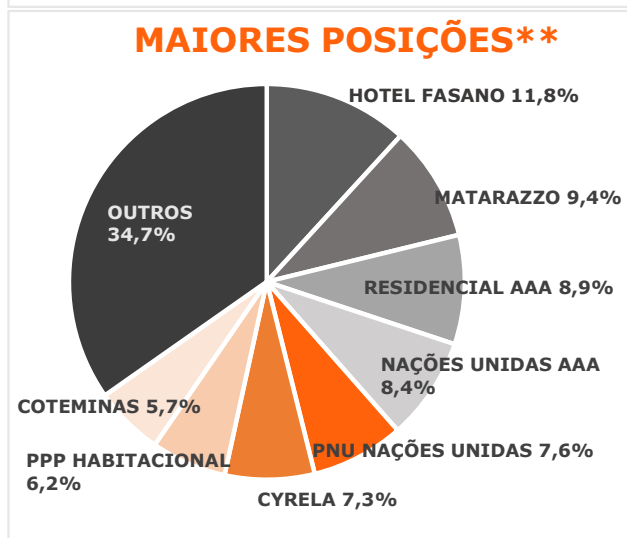
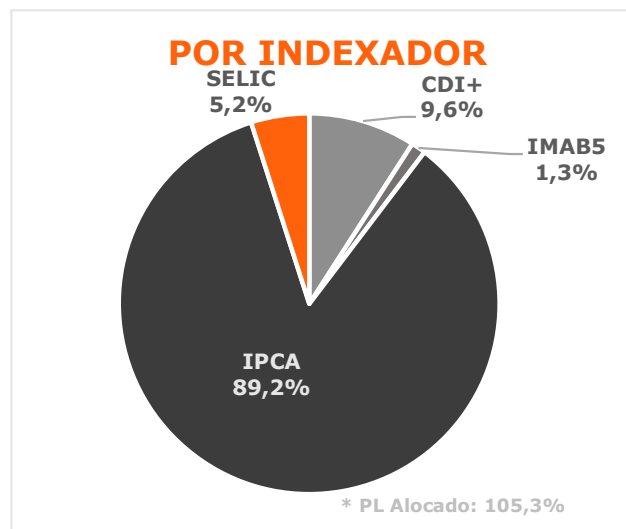
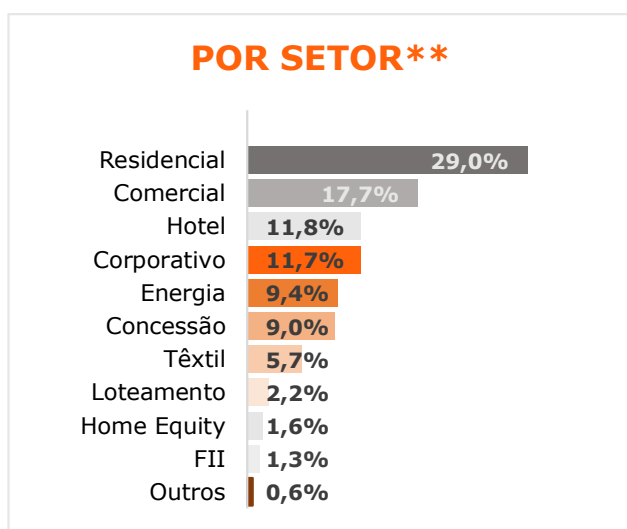
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em novembro de 2022, foram negociadas 364.815 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 33,7 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 1,7 milhões.





*Yields brutos

RESUMO DOS ATIVOS



**Referente à Carteira de CRI



RESUMO CONTÁBIL

DRE GERENCIAL (R\$)	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Total de receitas	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	9.994.373
Receita CRI	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	9.346.530
Receita Renda Fixa	286.640	266.687	861.627	1.399.078	724.282	1.192.531	990.308	931.820	874.555	618.483	454.338	647.843
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	-64.494	-60.004	-193.866	-314.793	-162.964	-290.680	-222.819	-209.659	-196.775	-139.159	-102.226	-145.765
Despesas Fundo	-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	-2.706.864
Lucro líquido	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	7.141.744
Reserva	-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	-810.437
Rendimento (R\$/cota)	1,55	1,25	1,08	1,13	1,49	1,75	1,30	1,00	0,70	0,15	0,25	0,43

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%	9,4%	176,5	164,2	2,5	11,8%
2	CRI	22C0509668	OPEA	MATARAZZO	IPCA	9,0%	9,4%	133,3	130,8	5,6	9,4%
3	CRI	19K0093990	TRUE	RESIDENCIAL AAA	IPCA	8,0%	11,2%	132,1	124,2	2,1	8,9%
4	CRI	20B0929384	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	IPCA	8,0%	11,3%	125,5	117,1	2,3	8,4%
5	CRI	22H0156413	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	IPCA	10,0%	10,6%	107,7	105,8	2,2	7,6%
6	CRI	20G0855350	OPEA	CYRELA	IPCA	3,9%	8,3%	111,6	101,9	2,2	7,3%
7	CRI	20C0139788	TRAVESSIA	PPP HABITACIONAL	IPCA	6,0%	9,4%	105,0	85,8	5,4	6,2%
8	CRI	21G0785091	VIRGO	COTEMINAS	IPCA	8,0%	7,8%	78,6	79,1	3,5	5,7%
9	CRI	22C1012859	OPEA	ORIGO ENERGIA	IPCA	11,0%	12,0%	75,0	71,8	4,8	5,2%
10	CRI	22D1283353	HABITASEC	EMBRAED	CDI+	4,0%	4,0%	43,8	43,7	1,6	3,1%
11	CRI	20E1000795	TRUE	TECNISA	IPCA	7,3%	10,4%	44,9	43,0	1,5	3,1%
12	CRI	22D0378281	TRUE	PACAEMBU	CDI+	5,0%	5,0%	40,2	40,2	2,1	2,9%
13	CRI	22C0508211	TRUE	NAÇÕES UNIDAS AAA	CDI+	4,3%	4,3%	35,4	35,4	3,7	2,5%
14	CRI	21G0864337	TRUE	ATHON (VIVO)	IPCA	7,8%	9,2%	37,9	35,1	4,9	2,5%
15	CRI	21J0733885	VIRGO	GLOBAL REALTY	IPCA	9,0%	9,7%	33,2	32,5	3,3	2,3%
16	CRI	21J0842804	TRUE	NORTIS	IPCA	7,1%	8,0%	32,4	31,7	2,6	2,3%
17	CRI	21F0880938	TRUE	DAMHA	IPCA	8,0%	12,2%	33,2	31,2	1,6	2,2%
18	CRI	21G0864335	TRUE	ATHON (BRK)	IPCA	7,8%	9,1%	26,2	24,2	5,2	1,7%
19	CRI	21G0479417	TRUE	WTORRE	IPCA	7,5%	10,8%	19,9	18,7	2,0	1,3%
20	CRI	20H0794682	GAIA	HOME EQUITY (CASH ME)	IPCA	5,0%	8,5%	20,1	18,6	2,3	1,3%
21	CRI	21C0793197	TRUE	MOURA DUBEUX	IPCA	6,0%	9,9%	11,1	10,3	2,1	0,7%
22	CRI	22H0197977	TRUE	PNU NAÇÕES UNIDAS	CDI+	4,1%	4,1%	10,0	10,0	2,1	0,7%
23	CRI	22G0785359	OPEA	MOREIAS	IPCA	11,0%	10,9%	9,8	9,8	2,8	0,7%
24	CRI	22D0382755	VIRGO	SERPASA	CDI+	6,0%	6,0%	5,0	5,0	1,9	0,4%
25	CRI	20B0849733	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	5,2%	7,2%	4,2	3,8	4,8	0,3%
26	CRI	20A0813348	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	8,0%	14,6%	1,8	1,7	1,2	0,1%
27	CRI	20A0813344	FORTESEC	OLIMPIA PARK	IPCA	13,0%	20,1%	1,2	1,1	1,1	0,1%
28	CRI	20B0850705	VERT	HOME EQUITY (CREDITAS)	IPCA	7,3%	9,4%	0,5	0,4	4,5	0,0%
29	FII	CYCR11	PLURAL	FII CYRELA CREDITO	IMAB5			17,8	17,8		1,3%
30	RF	OVER			SELIC			72,0	72,0		5,2%
TOTAL								1.545,7	1.466,8		105,3%

RESUMO DOS ATIVOS



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

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



Concentração:
8,9%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:
8,4%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:
1,3%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:
3,1%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:
7,3%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:
11,8%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:
0,7%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:
2,2%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:
1,3%PL

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

LTV:
100%¹

Data Venc. Operação:
jul/27

São Paulo/SP

Garantias

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

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



Coteminas

Concentração:
5,7%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:
4,3%PL

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

LTV:
<80%

Data Venc. Operação:
ago/35

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

Garantias

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

Título Verde:

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

RESUMO DOS ATIVOS



Global Realty

Concentração:
2,3%PL

LTV:
50%

São Paulo/SP

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

Data Venc. Operação:
out/26

Garantias

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



Nortis

Concentração:
2,3%PL

LTV:
50%

São Paulo/SP

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

Data Venc. Operação:
out/27

Garantias

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



PNU Nações Unidas

Concentração:
7,6%PL

LTV:
60%

São Paulo/SP

Juros:
IPCA+10,0% a.a.
CDI+4,1% a.a.¹

Data Venc. Operação:
jul/25

Garantias

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

Nota¹: A terceira emissão da operação foi emitida com um volume total de R\$30MM, sendo R\$20MM a uma taxa de IPCA+10% a.a. e R\$10MM a taxa de CDI+4,1% a.a.

RESUMO DOS ATIVOS



Complexo Cidade Matarazzo



Concentração:
9,4%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.

