

# VECTIS JUROS REAL

Fundo de Investimento Imobiliário

VCJR11

CNPJ: 32.400.250/0001-05

## INFORMAÇÕES

### OBJETIVOS

O Vectis Juros Real FII tem por objetivo ser referência no mercado quanto ao investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos financeiros.

### INÍCIO DO FUNDO

09 de Outubro de 2019.

### GESTORA

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

### ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de 1,60% a.a, reduzida para 0,30% nos seis primeiros meses.

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$)

585.610.266,63

### VALOR PATRIMONIAL/COTA (R\$)

R\$ 100,77

### NÚMERO DE COTAS

5.811.259

### VOLUME NEGOCIADO

Fechamento em 31/01/20

Início em 28/01/20

Mês: R\$ 1.975.186

Média diária: R\$ 493.796

### RENDIMENTO MENSAL

<u>Pagamento</u>	<u>R\$/Cota</u>
------------------	-----------------

13/02/2020	0,30
------------	------

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há.



Janeiro 2020.

## NOTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

Após 104 dias de Oferta Pública Primária, as cotas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário foram listadas na B3, no dia 28 de janeiro de 2020, para negociação no mercado secundário com o *ticker* VCJR11.

Durante o quarto trimestre de 2019 observamos o aquecimento do mercado imobiliário, especialmente na cidade de São Paulo, fruto não só do momento econômico, com redução da taxa de juros; mas também da consolidação da Lei de Distrato, publicada em dezembro 2018, e a criação da modalidade de crédito imobiliário indexado ao IPCA iniciado pela Caixa Econômica Federal.

Nesse cenário, com o setor de construção civil mais confiante para investir e voltar a lançar novos produtos, conseguimos fortalecer nosso *pipeline* e firmar vários Memorandos de Entendimentos Vinculante para a estruturação de CRIs, os quais estamos executando.

Em 11 de novembro de 2019, concretizamos a primeira aquisição de CRI do Fundo. Uma operação originada e estruturada exclusivamente pela Gestora com a JFL Holding S.A. ("JFL").

A JFL foi fundada em 2015 para atuar no segmento de *multifamily property*, novo no Brasil, mas bastante consolidado no exterior. A empresa conta com uma equipe com expertise nos segmentos imobiliários e financeiro, uma rigorosa análise de mercado e uma execução ágil e precisa, tendo hoje um portfólio de mais de 600 unidades localizadas nas mais nobres áreas da cidade de São Paulo.

O CRI tem por objetivo o financiamento do crescimento do grupo JFL na cidade de São Paulo, tanto na aquisição de novos terrenos, como para a construção de seus empreendimentos. A transação realizada foi de R\$120 milhões, pelo prazo de 7 anos, com uma *duration* aproximada de 3,9 anos, e remuneração de IPCA + 8% ao ano. O CRI conta com garantias reais de empreendimentos na cidade de São Paulo de valor superior a 1,3 vezes o valor do CRI; além de garantia fidejussória do acionista da companhia. A estrutura conta ainda com *covenants* e dispositivos de aceleração da dívida, visando maior segurança e monitoramento da transação durante sua existência.

Essa transação representa 20,60% do patrimônio do Fundo já investido em ativo final. A diferença dos recursos captados permanece aplicada em instrumentos de liquidez.

A Gestora originou e está estruturando com exclusividade outras operações já mandatadas, atualmente em fase de *due diligence*, no montante de R\$208 milhões, que esperamos desembolsar brevemente.

Informamos que em 24 de janeiro de 2020 foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a alteração no público-alvo do Fundo, que atualmente é restrito a investidores qualificados, para público em geral. Tal alteração fomentará um aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, beneficiando todos os cotistas. A data para realização da Assembleia será 27 de abril de 2020, às 9:00hs, na sede do administrador do Fundo. O Edital de Convocação e a Proposta do Administrador estão disponíveis em nosso site (<https://www.vectis.com.br/vectisgestao/>).

Por fim, salientamos que a carteira do Fundo está saudável e adimplente com todas suas obrigações.

## RENTABILIDADE

Como descrito no item 4. Política de Investimento do Regulamento do Fundo, especificamente no item 4.1., o Fundo visa proporcionar a seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional indexados à inflação com *duration* média similar à da carteira do Fundo, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) a 3,00% (três por cento) ao ano.

A carteira atual de CRIs do Fundo possui uma *duration* de 3,93 anos (base: 31/01/20). O título nacional indexado à inflação com *duration* mais próxima à carteira do Fundo é a NTN-B de vencimento em agosto 2024 ("NTN-B24"), cuja *duration* é de 3,92 anos. Desta forma, utilizaremos o retorno da NTN-B24 como referência para comparação da rentabilidade do Fundo conforme descrito no Regulamento.

Para fins de cálculo, a taxa que utilizaremos para definir a rentabilidade da NTN-B24 em cada mês será a média das taxas, expressas ao ano (considerando 252 dias úteis), de compra das NTN-B24 negociadas no respectivo mês.

### RENTABILIDADE PORTFOLIO CRIS

Mês	Valor Investido	Remuneração Bruta Anual (IPCA +)	NTN-B24 (IPCA +) Taxa Média Anual de Compra no Período	Rentabilidade Bruta Anualizada NTN-B +
jan/20	120.000.000	8,0%	2,36%	5,51%
dez/19	120.000.000	8,0%	2,31%	5,56%
nov/19	120.000.000	8,0%	2,20%	5,67%
out/19	0	0	n.a.	n.a.

Por estarmos no período inicial de investimentos do Fundo, temos um volume em caixa equivalente a 79,40% do patrimônio do Fundo aplicados em títulos federais de curto prazo indexados a DI, cujos rendimentos estão sendo acumulados no patrimônio do Fundo. A fim de fornecer maior informação aos investidores, reportaremos a seguir não só a rentabilidade do Fundo calculada com base apenas na distribuição efetiva de dividendos, mas incluiremos também o cálculo da rentabilidade considerando os dividendos distribuídos, acrescidos dos rendimentos acumulados e não distribuídos provenientes das aplicações em DI.

### RENTABILIDADE DISTRIBUÍDA MAIS ACUMULADA

Cota Média de 1ª Emissão **100,23**

Mês	Dividendo por cota	Rentabilidade				Caixa (R\$MM)				Portfólio CRI + Caixa		
		Taxa DI <sup>1</sup>	Fundo	% DI	% DI Gross-up <sup>2</sup>	Valor (Início do Mês)	Captação (no Mês)	Valor Total (Final do Mês) <sup>3</sup>	Rentabilidade (Não Distribuída)	Rentabilidade Total	% DI	% DI Gross-up <sup>2</sup>
jan/20	0,31	0,38%	<b>0,31%</b>	82%	96%	389	83	467	<b>0,25%</b>	<b>0,56%</b>	<b>148%</b>	<b>174%</b>
dez/19	0,23	0,37%	<b>0,23%</b>	61%	71%	259	129	389	<b>0,26%</b>	<b>0,48%</b>	<b>129%</b>	<b>152%</b>
nov/19	0,18	0,38%	<b>0,18%</b>	47%	56%	234	144	259	<b>0,20%</b>	<b>0,38%</b>	<b>101%</b>	<b>118%</b>
out/19	0,00	0,33%	<b>0,00%</b>	0%	0%	0	234	234	<b>0,13%</b>	<b>0,13%</b>	<b>39%</b>	<b>46%</b>

<sup>1</sup>A taxa DI em outubro de 2019 teve como data de partida dia 09, refletindo a data de início do fundo.

<sup>2</sup> Considera uma alíquota de IR de 15%

<sup>3</sup> Valor já deduzido da alíquota de IR

## CARTEIRA DE ATIVOS

#	SÉRIE	EMISSOR	LASTRO	DEVEDOR	PRAZO	CÓD. CETIP	TAXA DE EMISSÃO	TAXA DE AQUISIÇÃO	ÍNDICE	DURATION	VALOR DE MERCADO	CONCENTRAÇÃO
1	254	True	Residencial	JFL	Nov-26	19K0093569	8,0%	8,0%	IPCA	3,93	20.115.452,11	3,43%
2	255	True	Residencial	JFL	Nov-26	19K0093591	8,0%	8,0%	IPCA	3,93	20.115.452,11	3,43%
3	256	True	Residencial	JFL	Nov-26	19K0093603	8,0%	8,0%	IPCA	3,93	20.115.452,11	3,43%
4	257	True	Residencial	JFL	Nov-26	19K0093608	8,0%	8,0%	IPCA	3,93	20.115.452,11	3,43%
5	258	True	Residencial	JFL	Nov-26	19K0093963	8,0%	8,0%	IPCA	3,93	20.115.452,11	3,43%
6	259	True	Residencial	JFL	Nov-26	19K0093990	8,0%	8,0%	IPCA	3,93	20.115.452,11	3,43%
8	Caixa										50.589,81	0,01%
9	RF										466.695.457,79	79,40%
10	TOTAL										<b>587.438.760,26</b>	<b>100,00%</b>

## RESUMO DA CARTEIRA

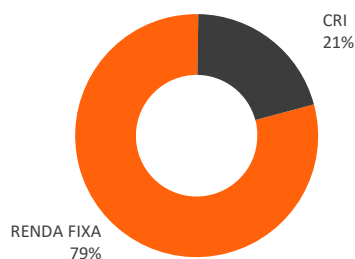
Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (Inflação +) *	Yield Médio MTM (Inflação +) *
3,93	4,84	7,68%	7,93%

\*Líquido da taxa de administração de 0,30%

Os dados são baseadas na carteira do CRI. Para maiores informações, consultar o link do site:

<https://www.vectis.com.br/fundo/>

## ALOCÇÃO DO PORTFÓLIO



## DRE GERENCIAL

	nov/19	dez/19	jan/20
Total de receitas	951.925	1.271.709	2.011.378
Receita de CRI	564.408	1.271.709	2.011.378
Receita de RF	387.517	-	-
Receita de LCI	-	-	-
Despesas com IR	(132.140)	-	-
Despesas do fundo	(93.101)	(76.576)	(125.226)
Reserva	(36.334)	(59.757)	(94.308)
Lucro líquido	690.350	1.135.377	1.791.844
Lucro por cota	0,18	0,23	0,31
*Rendimento por cota	0,18	0,23	0,31
Yield 12 meses	2,18%	2,75%	3,73%

\*Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos

## DISCLAIMER

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") (<http://www.cvm.gov.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.

Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para: [vectisgestao@vectis.com.br](mailto:vectisgestao@vectis.com.br)

