

VECTIS JUROS REAL - FII

VCJR11

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\$ 843.726.202,06

Cota patrimonial em 29/01/2021

R\$ 100,09

Número de cotistas

4991

Dividendos a pagar em 11/02/2021

R\$ 0,87/cota

Rentabilidade líquida equivalente a
580% do CDI no período

NOTA DO GESTOR

Prezados cotistas,

O Fundo continua com sua carteira imobiliária saudável e com ótima performance. Como nossos ativos são majoritariamente indexados à inflação, o VCJR11 esteve bem posicionado para se beneficiar da alta do IPCA nos últimos meses, confirmando sua capacidade como instrumento de proteção a variação da inflação no portfólio de nossos investidores. Vale frisar que, além da inflação, os ativos preveem remuneração adicional de juros pré-determinados, contribuindo também positivamente nas distribuições mensais.

Verificamos que o mercado imobiliário continua aquecido, gerando boas oportunidades de investimento. O índice Fipezap, índice que mensura a evolução dos preços dos imóveis prontos anunciados na internet, por exemplo, apresenta alta contínua (avanco de 0,35% em janeiro/21, 0,46% em dezembro/20 e 0,45% em novembro/20). Os dados mais recentes divulgados pela Abrainc, de novembro/20, demonstram também alta de 21,4% nas vendas dos últimos 12 meses quando comparado com o mesmo período no ano anterior e aumento expressivo de 19,7% nos lançamentos do trimestre.

Buscando aproveitar esse bom momento do setor, em 21 de dezembro iniciamos o processo de distribuição da 2ª emissão de cotas do Fundo e em 20 de janeiro concluímos a captação da 1ª série da 2ª emissão no montante de R\$ 200 milhões (valor total da oferta é de R\$ 499 milhões). Com a conclusão da captação da 1ª série, os recursos captados poderão ser aplicados em ativos imobiliários. Durante o mês de janeiro, os recursos ficaram alocados em títulos públicos com ampla liquidez e isso acarretou uma diluição dos rendimentos do mês. Esse efeito é temporário e deverá ser reduzido na medida em que o processo de investimento seja executado.

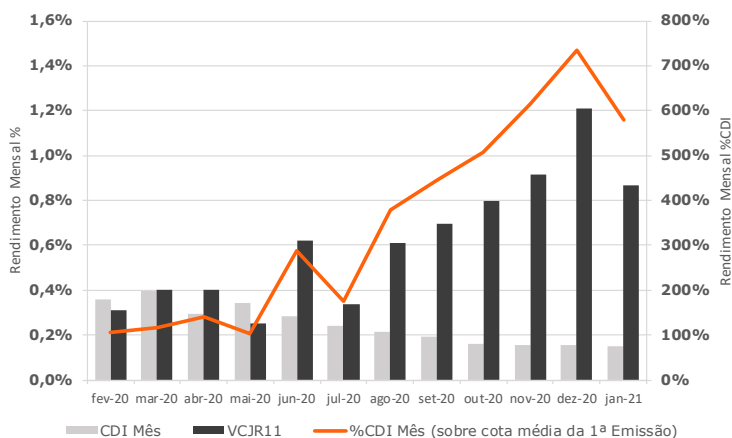
Atualmente, temos três operações que se encontram em fase de diligência e estruturação. Essas operações deverão consumir praticamente todos os recursos captados até o fechamento do mês de janeiro. O time da Vectis possui um pipeline robusto no qual vem trabalhando nos últimos meses para criar oportunidades de investimentos em novos CRIs e manter a ótima performance da carteira.

Em janeiro, a distribuição do Fundo será de R\$ 0,87 por cota (considerando as cotas emitidas na 1ª e 2ª emissões) e será paga em 11 de fevereiro. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 0,87% (580% da taxa DI no período) para a cota média de 1ª emissão de R\$100,23 e de 0,86% (576% da taxa DI no período) para a cota média de 2ª emissão de R\$100,91.

Mais informações sobre a oferta podem ser acessadas em <http://www.vectis.com.br/vectisgestao> (neste site, acessar "Fundos" > "Vectis Juros Real FII" > clicar em "Detalhes do Fundo" > localizar "Documentos" > "Ver demais documentos", e então acessar o Prospecto e o Anúncio de Início).

Nas próximas páginas desse relatório apresentamos dados de rentabilidade e indicadores de performance do portfólio do Fundo.

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS



*Fonte: B3, Vectis.

Rendimentos em jan/21

distribuição de **R\$ 0,87** por cota
 equivalente a **580%** do CDI*

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

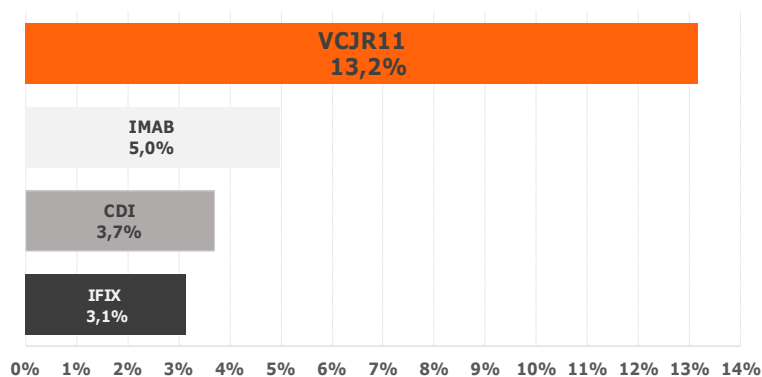
Mês	Dividendo por cota	Taxa DI	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,23			Cota Média de 2ª Emissão ² : R\$ 100,91		
			Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
jan/21	0,87	0,15%	0,87%	580%	682%	0,86%	576%	678%
dez/20	1,21	0,16%	1,21%	734%	864%	-	-	-
nov/20	0,92	0,15%	0,92%	614%	722%	-	-	-
out/20	0,80	0,16%	0,80%	508%	598%	-	-	-
set/20	0,70	0,16%	0,70%	445%	523%	-	-	-
ago/20	0,61	0,16%	0,61%	381%	448%	-	-	-
jul/20	0,34	0,19%	0,34%	175%	205%	-	-	-
jun/20	0,62	0,22%	0,62%	277%	325%	-	-	-
mai/20	0,25	0,24%	0,25%	106%	124%	-	-	-
abr/20	0,40	0,28%	0,40%	140%	165%	-	-	-
mar/20	0,40	0,34%	0,40%	118%	139%	-	-	-
fev/20	0,31	0,29%	0,31%	105%	124%	-	-	-

¹ Considera uma alíquota de IR de 15%

² Referente à 2ª Emissão de cotas do Fundo iniciada em 21 de dezembro de 2020 até 31 de Janeiro de 2021.

RETORNO ACUMULADO

Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando reinvestimento dos valores distribuídos mensalmente, à cota de fechamento de mercado vigente na data do pagamento dos rendimentos.



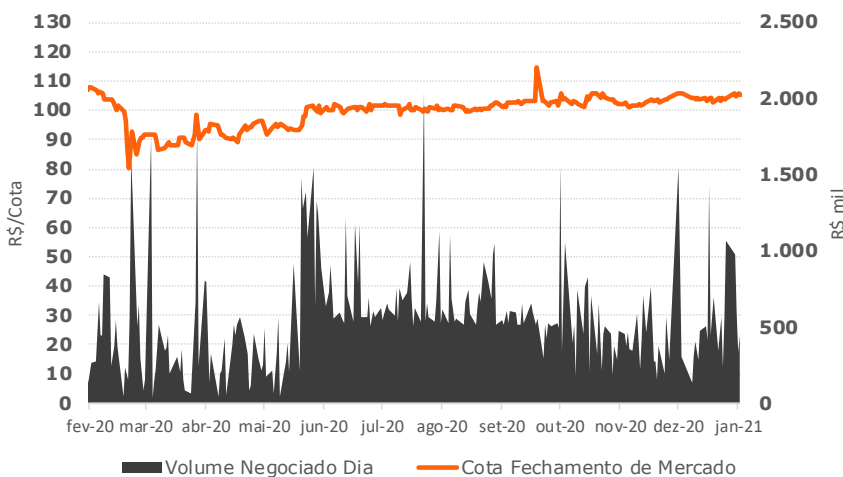
Até 29/jan/2021

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em janeiro de 2021, foram negociadas 97.640 cotas, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R\$ 10,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R\$ 509.624,21.

Volume médio diário negociação
R\$ 509.624,21
 Total cotas negociadas
97.640
 Cota Fechamento em 29/01/2021
R\$ 105,50

Mês base: janeiro 2021
 Fonte: B3, Vectis



*Fonte: B3

RESUMO CONTÁBIL

DRE Gerencial (R\$ milhares)	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Total de receitas	2.327	2.764	2.725	2.405	4.442	3.325	4.618	4.942	5.509	6.435	8.859	8.370
Receita CRI	1.158	1.980	2.352	1.896	1.613	2.033	4.618	4.815	4.970	6.102	7.858	7.967
Receita Renda Fixa	1.169	785	373	510	2.829	1.292	-	127	206	-	667	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	333	333	333	402
Despesas com IR	(263)	(177)	(84)	(115)	(636)	(291)	0	(26)	(41)	0	(134)	0
Despesas Fundo	(153)	(133)	(190)	(756)	(819)	(911)	(858)	(849)	(819)	(785)	(866)	(984)
Reserva	(96)	(123)	(123)	(77)	668	(106)	(188)	0	0	(283)	(125)	(53)
Lucro líquido	1.815	2.332	2.328	1.458	3.655	2.018	3.573	4.068	4.649	5.368	7.734	7.334
Lucro por cota	0,31	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61	0,70	0,80	0,92	1,21	0,87
*Rendimento por cota	0,31	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61	0,70	0,80	0,92	1,21	0,87

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

RESUMO DA CARTEIRA

Duration

Prazo Médio

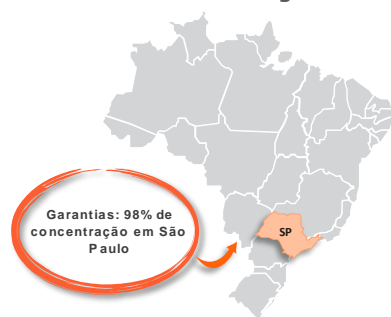
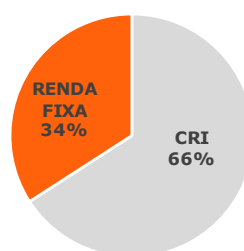
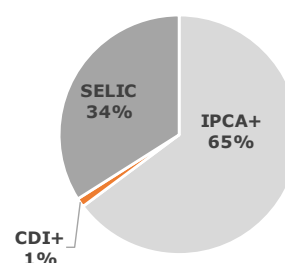
*Yield Médio Curva (Inflação+)**

*Yield Médio MTM (Inflação+)**


*Líquido da taxa de administração.

Os dados são baseados na carteira do Fundo. Para mais informações, consultar o link do site: <https://www.vectis.com.br/fundo-investimento-imobiliario/>

ALOCÇÃO DE PORTFÓLIO¹

Por Região

Por Tipo de Ativo

Por Indexador


Fonte: Vectis

CARTEIRA DE ATIVOS

nº	Ativo	Emissor	Devedor / Ativo Imobiliário	Cód. CETIP	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor Mercado	Concentração
1	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093569	8,00%	IPCA +	3,42	20.438.527	2,4%
2	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	8,00%	IPCA +	3,42	20.438.527	2,4%
3	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	8,00%	IPCA +	3,42	20.438.527	2,4%
4	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	8,00%	IPCA +	3,42	20.438.527	2,4%
5	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	8,00%	IPCA +	3,42	20.438.527	2,4%
6	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	8,00%	IPCA +	3,42	20.438.527	2,4%
7	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813348	8,00%	IPCA +	1,95	3.648.004	0,4%
8	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813344	13,00%	IPCA +	1,84	2.434.018	0,3%
9	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0849733	5,22%	IPCA +	5,62	6.613.097	0,8%
10	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0850705	7,27%	IPCA +	5,23	1.184.595	0,1%
11	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	8,00%	IPCA +	3,60	57.311.080	6,8%
12	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	8,00%	IPCA +	3,60	57.311.080	6,8%
13	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139730	6,00%	IPCA +	6,37	47.882.775	5,7%
14	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139788	6,00%	IPCA +	6,37	47.882.775	5,7%
15	CRI	HabitaSec	Even	18C0765059	3,80%	CDI +	0,92	6.931.329	0,8%
16	CRI	True	Tecnisa	20E1000795	7,25%	IPCA +	2,74	29.693.757	3,5%
17	CRI	True	Tecnisa	20E1000787	7,25%	IPCA +	2,74	29.693.757	3,5%
18	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855350	3,91%	IPCA +	3,71	49.712.719	5,9%
19	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855277	3,91%	IPCA +	3,71	49.712.719	5,9%
20	CRI	Gaia	Home-Equity (CashMe)	20H0794682	5,00%	IPCA +	3,28	43.087.902	5,1%
21	RF	Tesouro	LFT			Selic		25.918.731	3,1%
22	RF	Tesouro	LFT (Recursos da 2ª Emissão de Cotas ²)			Selic		262.044.628	31,1%
23	Caixa							32.075	0,0%
TOTAL								843.726.202	100%

² Referente à 2ª Emissão de cotas do Fundo iniciada em 21 de dezembro de 2020.

RESUMO DOS ATIVOS

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



- **Concentração:** 14,4%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 85%¹
- **Data Venc. Operação:** nov/2026

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

Garantias:

- ✓ CF de CEPACs Faria Lima;
- ✓ Fiança Acionista;
- ✓ AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel – a ser constituída);
- ✓ AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas – a ser constituída).



Vila Olímpia
São Paulo/SP

Olímpia Park



- **Concentração:** 0,7%
- **Juros:** IPCA + 10%¹
- **LTV:** 40% na sênior e 58% na sub²
- **Data Venc. Operação:** fev/2026

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

Garantias:

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



Olimpia/SP

Home Equity



- **Concentração:** 0,9%
- **Juros:** IPCA + 5,5%¹
- **LTV:** Aprox. 37%
- **Data Venc. Operação:** fev/2035

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.

Garantias:

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



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

PPP Habitacional - Condomínio Júlio Prestes¹



- **Concentração:** 11,4%
- **Juros:** IPCA + 6%
- **LTV:** < 2%
- **Data Venc. Operação:** jan/2036

Nota¹: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

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.



Júlio Prestes
São Paulo/SP

Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel



- **Concentração:** 13,6%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 100% a 50%¹
- **Data Venc. Operação:** mar/2027

Nota¹: LTV Inicial considera só seguro. Projeto será vinculado após andamento de obras com redução do LTV para 50%.

Garantias:

- ✓ Fiança Acionistas;
- ✓ CF de Seguro Pagamento – Seguradora de 1ª Linha (100% do saldo devedor);
- ✓ 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);
- ✓ CF de Direitos Creditórios (a ser constituída).



Granja Julieta
São Paulo/SP

RESUMO DOS ATIVOS

EVEN - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 0,8%
- **Juros:** CDI + 3,8%
- **LTV:** Aprox. 85%¹
- **Data Venc. Operação:** nov/2022

Nota¹: Não considera lançamentos futuros das garantidoras.

Garantias:

- ✓ Fiança de 4 SPEs proprietárias dos projetos: Mofarrej, Fasano Itaim, Alto Vila Madalena e Vista Alto da Lapa.



São Paulo/SP

Tecnisa - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 7,0%
- **Juros:** IPCA + 7,3%
- **LTV:** 74%
- **Data Venc. Operação:** mai/2025

Garantias:

- ✓ AF de Cotas (SPE proprietária do Jardim das Perdizes – 135% do saldo devedor);
- ✓ Fundo de Reserva (cash colateral, se necessário).



Jardim das Perdizes
São Paulo/SP

Cyrela - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 11,8%
- **Juros:** IPCA + 3,9%
- **LTV:** 45,6%
- **Data Venc. Operação:** abr/2025

Garantias:

- ✓ AF de cotas de SPE (projeto residencial).



Moema
São Paulo/SP

CashMe - Home Equity



- **Concentração:** 5,1%
- **Juros:** IPCA + 5,0% (série sênior)
- **LTV:** 52,31%
- **Data Venc. Operação:** dez/2028

Nota¹: 74% da carteira é de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 54% na cidade de SP.

Garantias:

- ✓ AF de Imóveis;
- ✓ Série Subordinada - 30% da emissão.



São Paulo/SP¹ – 54%
Demais cidades/SP – 20%
Outras localidades – 26%

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

Para mais informações, acesse a página do Gestor:



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.