

# 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\$)

584.926.193,03

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

R\$ 100,65

### NÚMERO DE COTAS

5.811.259

### VOLUME NEGOCIADO

#### Fechamento em 28/02/20

Mês: R\$ 9.409.452,60

Média diária: R\$ 522.747,37

### RENDIMENTO MENSAL

Pagamento	R\$/Cota
12/03/2020	0,31

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há.



## NOTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

Em 24 de janeiro de 2020 foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a alteração no público-alvo do Fundo para público em geral (atualmente é restrito a investidores qualificados). Tal alteração fomentará um aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, beneficiando todos os cotistas.

Reforçamos a importância da participação de todos os cotistas nesse processo. Conforme o Edital de Convocação, a participação pode ocorrer de 2 formas distintas:

- (1) Procuração Eletrônica, por meio de link, conforme Passo a Passo disponível em nosso site (<https://www.vectis.com.br/wp-content/uploads/2020/03/VCJR-Assembleia-de-Cotistas.pdf>); ou
- (2) Presença Física do cotista ou terceiro com poderes outorgados por procuração, na sede do administrador do Fundo.

A data para realização da Assembleia será 27 de abril de 2020, às 9:00hs.

O Edital de Convocação, a Proposta do Administrador e o Passo a Passo com as instruções para a participação por meio de Procuração Eletrônica estão disponíveis na aba "Demais Documentos" em nosso site (<https://www.vectis.com.br/fundo-investimento-imobiliario/>).

Em fevereiro, adquirimos 2 operações para o Fundo. Foram operações de menor volume por estarem lastreadas em novos segmentos de mercado. Como acreditamos no grande potencial de crescimento de tais segmentos, a participação nas transações proporcionará um acompanhamento mais minucioso e trará uma maior inteligência de mercado para potencialmente tomarmos posições mais expressivas em estruturas customizadas por nós.

Na primeira delas, desembolsada em 20 de fevereiro, foi adquirida uma participação no CRI Olímpia Park Resort, empreendimento multipropriedade, localizado na cidade de Olímpia – SP. Trata-se de um polo turístico que recebe mais de 2 milhões de visitantes por ano, atraídos pelo parque aquático Thermas dos Laranjais, o 4º parque aquático mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. Lançado em 2013, o empreendimento encontra-se totalmente concluído e conta com 9.288 frações, das quais 95% vendidas.

O valor total da emissão foi de R\$70 milhões, sendo R\$49 milhões de série sênior, remunerada a IPCA + 8% a.a., e R\$21 milhões de série subordinada, remunerada a IPCA + 13% a.a. O prazo total da emissão é de 6 anos, com *duration* média de 2 anos. O CRI tem como lastro 100% dos recebíveis do projeto, alienação fiduciária das quotas da SPE e fiança dos sócios pessoas jurídicas, resultando num LTV de aproximadamente 40%. A estrutura conta ainda com *covenants* e dispositivos de amortização antecipada com o excesso de recebíveis.

Nesta operação, adquirimos um volume total de R\$7,5 milhões, dos quais R\$4,5 milhões da série sênior e R\$3 milhões da série subordinada, representando 1,28% do patrimônio do Fundo.

Na segunda delas, desembolsada em 21 de fevereiro, foi adquirida uma participação no CRI da Credits – principal *fintech* de empréstimo com garantia do Brasil.

O valor total da emissão foi de R\$ 101 milhões, sendo R\$86 milhões de série sênior, remunerada a IPCA + 5,2248% a.a., e R\$ 15 milhões de série mezanino, remunerada a IPCA + 7,2680% a.a. O prazo total da emissão é de 15 anos, com uma *duration* média de 6 anos. O CRI tem como lastro empréstimos pulverizados na modalidade de *home equity*, com um *spread* médio de 15% acima do IPCA, resultando num LTV de 37%.

Nesta operação, adquirimos um volume total de R\$10 milhões, dos quais R\$8,5 milhões da série sênior e R\$1,5 milhões da série mezanino, que, de forma combinada, renderão ao fundo uma taxa de IPCA + 5,53% a.a. Além do CRI ter uma boa composição risco vs. retorno, este investimento nos permitirá acompanhar de perto um mercado em expansão que tem retornos muito atrativos.

### Evento subsequente

Como evento subsequente ao fechamento de fevereiro, a Vectis originou, estruturou e desembolsou, em 3 de março, R\$ 85 milhões para financiamento do desenvolvimento de um empreendimento misto (comercial, residencial e shopping) na avenida das Nações Unidas, São Paulo, que terá uma remuneração fixa de IPCA + 8% a.a., além de uma taxa de performance variável atrelada ao valor de venda do empreendimento comercial.

Com essa transação, o Fundo encontra-se com 39% do seu patrimônio líquido investido em Ativos Imobiliários. Estamos atualmente executando outras 3 transações, todas em fase de diligência, cujo montante total é de aproximadamente R\$200 milhões, que esperamos desembolsar brevemente.

Ressaltamos que a taxa de administração do Fundo permanece reduzida até a presente data, confirmando nosso alinhamento em produzir retornos mais atrativos para os investidores até atingirmos uma alocação relevante da carteira. 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: 28/02/20). 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 +
fev/20	137.500.000	7,9%	2,23%	<b>5,55%</b>
jan/20	120.000.000	8,0%	2,36%	<b>5,51%</b>
dez/19	120.000.000	8,0%	2,31%	<b>5,56%</b>
nov/19	120.000.000	8,0%	2,20%	<b>5,67%</b>
out/19	0	0	n.a.	<b>n.a.</b>

Por estarmos no período inicial de investimentos do Fundo, temos um volume em caixa equivalente a 76,26% 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>
fev/20	0,31	0,29%	0,31%	105%	124%	467	0	449	<b>0,25%</b>	<b>0,56%</b>	<b>192%</b>	<b>226%</b>
jan/20	0,31	0,38%	0,31%	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%	0,23%	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%	0,18%	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%	0,00%	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	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	PRAZO	CÓD. CETIP	TAXA DE EMISSÃO	TAXA DE AQUISIÇÃO	ÍNDICE	DURATION	VALOR DE MERCADO	CONCENTRAÇÃO
1	254	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093569	8,0%	8,0%	IPCA	3,892857143	20.216.540,67	3,46%
2	255	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093591	8,0%	8,0%	IPCA	3,892857143	20.216.540,67	3,46%
3	256	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093603	8,0%	8,0%	IPCA	3,892857143	20.216.540,67	3,46%
4	257	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093608	8,0%	8,0%	IPCA	3,892857143	20.216.540,67	3,46%
5	258	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093963	8,0%	8,0%	IPCA	3,892857143	20.216.540,67	3,46%
6	259	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093990	8,0%	8,0%	IPCA	3,892857143	20.216.540,67	3,46%
7	364	Fortesec	Olímpia Park	Fev-26	20A0813348	8,0%	8,0%	IPCA	2,007936508	4.505.500,58	0,77%
8	365	Fortesec	Olímpia Park	Fev-26	20A0813344	13,0%	13,0%	IPCA	1,896825397	3.005.825,54	0,51%
9	1	Vert	Home-Equity	Fev-35	20B0849733	5,2%	5,2%	IPCA	5,920634921	8.521.379,79	1,46%
10	2	Vert	Home-Equity	Fev-35	20B0850705	7,3%	7,3%	IPCA	5,456349206	1.504.117,23	0,26%
11	Caixa									392.263,43	0,07%
12	RF									445.697.862,44	76,20%
13	TOTAL									<b>584.926.193,04</b>	<b>100,00%</b>

## RESUMO DA CARTEIRA

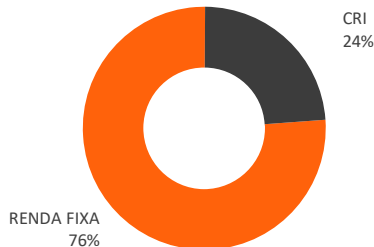
Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yeld Médio Curva (Inflação +) *	Yeld Médio MTM (Inflação +) *
3,93	4,86	7,61%	7,62%

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

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

<https://www.vectis.com.br/fundo-investimento-imobiliario/>

## ALOCAÇÃO DO PORTFÓLIO



## DRE GERENCIAL

	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20
Total de receitas	951.925	1.271.709	2.011.378	2.327.081
Receita de CRI	564.408	1.271.709	2.011.378	1.157.790
Receita de RF	387.517	-	-	1.169.291
Receita de LCI	-	-	-	-
Despesas com IR	(132.140)	-	-	(263.090)
Despesas do fundo	(93.101)	(76.576)	(125.226)	(153.064)
Reserva	(36.334)	(59.757)	(94.308)	(95.546)
Lucro líquido	690.350	1.135.377	1.791.844	1.815.381
Lucro por cota	0,18	0,23	0,31	0,31
*Rendimento por cota	0,18	0,23	0,31	0,31
Yield 12 meses	2,18%	2,75%	3,73%	3,76%

\*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)