

VECTIS JUROS REAL

Fundo de Investimento Imobiliário

VCJR11

CNPJ: 32.400.250/0001-05



NOTA DO GESTOR

Março 2020.

Prezados Investidores,

Primeiramente gostaríamos de tranquilizar nossos investidores em relação à saúde financeira do Vectis Juros Real ("Fundo"). O Fundo continua executando sua estratégia de alocação de caixa em operações de crédito estruturado, não havendo exposição nos segmentos de Shoppings Centers ou aluguéis de Edifícios Corporativos.

Já alocamos nesses últimos meses aproximadamente 54% do valor total captado e temos mais 6% assinados e comprometidos, chegando a uma alocação de praticamente 60% do Fundo investidos em sua totalidade em ativos de boa qualidade localizados em São Paulo.

A carteira de operações imobiliárias do Fundo encontra-se alongada, não havendo qualquer concentração de amortização no curto prazo, não trazendo assim pressões de recebimentos nesse momento. Além disso, nossas operações contam com garantias reais (alienação fiduciária de imóveis e de ações; cessão fiduciária de recebíveis e outros direitos creditórios; fundos de reserva e seguros), além de garantias fidejussórias (fianças e aval), mitigando o risco de crédito, tendo um baixo LTV e mantendo um alto índice de recuperação dos valores investidos.

A Vectis Gestão está preparada para operar remotamente, tendo todos seus sistemas e documentos armazenados em nuvem podendo assim serem acessados de qualquer lugar de acordo com os níveis de autorização de cada um de seus funcionários. Durante o período de quarentena imposto pelo COVID-19, diariamente todos os sócios e profissionais da empresa participam de reuniões via conference call e os comitês de investimento e de crédito continuam operando normalmente via video conference. Neste momento, mesmo estando todos trabalhando de casa, permanecemos extremamente atentos aos movimentos de mercado a fim de monitorar nossa carteira atual e alocar os recursos disponíveis de forma responsável e construtiva, mantendo o foco na nossa estratégia.

No início do mês de março desembolsamos 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. A operação tem prazo final de 7 anos e duration de 4 anos. O projeto encontra-se 100% aprovado na Prefeitura de São Paulo e os recursos para seu desenvolvimento encontram-se equacionados através da venda antecipada de parte do empreendimento. As matrículas do empreendimento encontram-se em processo de desmembramento e enquanto isso não acontece, temos como garantia seguro integral de pagamento para o valor investido, incluindo remuneração e multas, contratado com seguradora de 1ª linha e ressegurada igualmente por seguradora americana de alto rating de crédito. Após o desmembramento, teremos Alienação Fiduciária de matrículas do empreendimento, ações da SPE proprietária de tais matrículas, na proporção de 2 para 1, ou seja, teremos um LTV de 50%; além de outras garantias fidejussórias e seguros já contratados com seguradoras de 1ª linha que garantem a entrega dos edifícios alvo do financiamento e das referidas garantias.

Também no mês de março, desembolsamos R\$ 94,4 milhões na aquisição de recebíveis performados da Parceria Público Privada Habitacional entre o governo do Estado de São Paulo e construtora Canopus Holding SA ("PPP"). A taxa de desconto para a aquisição ficou em IPCA + 6% a.a. e os recebíveis tem prazo final de 15 anos e uma duration de 6,5 anos. O principal objetivo do projeto é a implantação de 3.683 unidades habitacionais, sendo 2.260 moradias de interesse social, na região central de São Paulo. Além da oferta de moradia, a PPP busca contribuir para o aumento da eficiência econômica da cidade, reduzindo os custos operacionais de infraestrutura, em particular as vinculadas ao sistema de mobilidade; contribuindo para a requalificação de setores urbanos onde atua; e ampliando o acesso da população aos benefícios sociais, proporcionando mais qualidade de vida aos beneficiários. Os recebíveis adquiridos são referentes a Torre 5 do Complexo Júlio Prestes e já vinham sendo pagos regularmente desde 16/07/2018 quando o Estado de São Paulo assinou o termo de aceite da obra. A operação conta com as seguintes garantias: i) fundo de reserva equivalente a 6 pagamentos depositado no Banco do Brasil e ii) carteira de recebíveis da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ("CDHU"), atualmente de volume aproximado de R\$ 7 bilhões. Com essas garantias, a operação tem um LTV inferior a 13%.

Reforçamos mais uma vez a importância da participação de todos na Assembleia Geral Extraordinária convocada em 24 de janeiro de 2020 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. Para mais informações, acesse o link <https://www.vectis.com.br/fundo-investimento-imobiliario/>, clique em "Assembleia de Cotistas". Esse e outros documentos também estão disponíveis na aba "Demais Documentos" em nosso site.

A partir de 09 de abril, seis meses após o início da oferta das cotas do Fundo, e tendo o Fundo já investido mais de 50% de seu Patrimônio em ativos imobiliários, a taxa de administração de 1,6% a.a. começará a ser cobrada. Atualmente está em 0,30% a.a. conforme nosso alinhamento em produzir retornos mais atrativos para os investidores enquanto buscávamos uma alocação relevante da carteira.

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

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.

INICIO 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.

NÚMERO DE COTAS

5.811.259

Fechamento em 31/03/2020

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$)

577.362.158,29

VALOR PATRIMONIAL/COTA (R\$)

R\$ 99,35

VOLUME NEGOCIADO

Mês: R\$ 9.902.534,76

Média diária: R\$ 450.115,22

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento	R\$/Cota
14/04/2020	0,40

TAXA DE PERFORMANCE

Não há.

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 **3,88** anos (base: 31/03/20). 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 **3,78** 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 +
mar/20	317.214.000	7,4%	3,04%	4,24%
fev/20	137.500.000	7,9%	2,23%	5,55%
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	-	-	n.a.	n.a.

Por estarmos no período inicial de investimentos do Fundo, temos um volume em caixa equivalente a **46,21%** 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 ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ²	Valor (Início do Mês)	Captação (no Mês)	Valor Total (Final do Mês) ³	Rentabilidade (Não Distribuída)	Rentabilidade Total	% DI	% DI Gross-up ²
mar/20	0,40	0,34%	0,40%	118%	139%	449	0	270	0,24%	0,64%	190%	223%
fev/20	0,31	0,29%	0,31%	105%	124%	467	0	449	0,25%	0,56%	192%	226%
jan/20	0,31	0,38%	0,31%	82%	96%	389	83	467	0,25%	0,56%	148%	174%
dez/19	0,23	0,37%	0,23%	61%	71%	259	129	389	0,26%	0,48%	129%	152%
nov/19	0,18	0,38%	0,18%	47%	56%	234	144	259	0,20%	0,38%	101%	118%
out/19	0,00	0,33%	0,00%	0%	0%	0	234	234	0,13%	0,13%	39%	46%

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

² Considera uma alíquota de IR de 15%

³ 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	3,81	19.624.650,45	3,40%
2	255	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093591	8,0%	8,0%	IPCA	3,81	19.624.650,45	3,40%
3	256	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093603	8,0%	8,0%	IPCA	3,81	19.624.650,45	3,40%
4	257	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093608	8,0%	8,0%	IPCA	3,81	19.624.650,45	3,40%
5	258	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093963	8,0%	8,0%	IPCA	3,81	19.624.650,45	3,40%
6	259	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093990	8,0%	8,0%	IPCA	3,81	19.624.650,45	3,40%
7	364	Fortesec	Olimpia Park	Fev-26	20A0813348	8,0%	8,0%	IPCA	1,97	4.362.204,44	0,76%
8	365	Fortesec	Olimpia Park	Fev-26	20A0813344	13,0%	13,0%	IPCA	1,86	2.915.070,01	0,50%
9	1	Vert	Home-Equity	Fev-35	20B0849733	5,2%	5,2%	IPCA	5,68	8.159.605,07	1,41%
10	2	Vert	Home-Equity	Fev-35	20B0850705	7,3%	7,3%	IPCA	5,23	1.450.360,90	0,25%
11	293	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929306	8,0%	8,0%	IPCA	3,98	55.421.961,65	9,60%
12	294	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929384	8,0%	8,0%	IPCA	3,98	26.116.634,08	4,52%
13	33	Travessia	PPP Habitacional	Jan-36	20C0139730	6,0%	6,0%	IPCA	6,54	47.189.000,00	8,17%
14	34	Travessia	PPP Habitacional	Jan-36	20C0139788	6,0%	6,0%	IPCA	6,54	47.189.000,00	8,17%
15	Caixa									19.399,72	0,00%
16	RF									266.791.019,73	46,21%
17	TOTAL									577.362.158,30	100,00%

RESUMO DA CARTEIRA

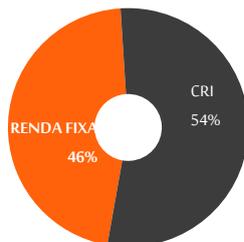
Duration	Prazo Médio	Yield Médio Curva (Inflação +)*	Yield Médio Curva (Inflação +)*
3,88	4,82	7,64%	8,66%

*Líquido da taxa de administração de 0,30%

Os dados são baseados na carteira do CRI. Para mais 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	mar/20
Total de receitas	951.925	1.271.709	2.011.378	2.327.081	2.764.310
Receita de CRI	564.408	1.271.709	2.011.378	1.157.790	1.979.740
Receita de RF	387.517	-	-	1.169.291	784.570
Receita de LCI	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(132.140)	-	-	(263.090)	(176.528)
Despesas do fundo	(93.101)	(76.576)	(125.226)	(153.064)	(132.998)
Reserva	(36.334)	(59.757)	(94.308)	(95.546)	(122.739)
Lucro líquido	690.350	1.135.377	1.791.844	1.815.381	2.332.045
Lucro por cota	0,18	0,23	0,31	0,31	0,40
*Rendimento por cota	0,18	0,23	0,31	0,31	0,40
Yield 12 meses	2,18%	2,75%	3,73%	3,76%	4,94%

*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