

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.

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.

NÚMERO DE COTAS

5.811.259

Fechamento em 29/05/2020

PATRIMONIO LIQUIDO (R\$)

584.048.124,24

VALOR PATRIMONIAL/COTA

R\$ 100,50

VOLUME NEGOCIADO

Mês: R\$ 5.990.268,94

Média diária: R\$ 315.277,31

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento

R\$/Cota

12/06/2020

0,25

TAXA DE PERFORMANCE

Não há.



NOTA DO GESTOR

Maio 2020. - Errata

Prezado Investidor,

Em maio, a carteira do Vectis Juros Real ("Fundo") continuou performando bem. Estamos monitorando de perto todas as nossas operações contratadas e não identificamos ou vislumbramos necessidades de renegociações de crédito, inadimplementos ou desvalorizações nas garantias contratadas.

Continuamos focados na alocação dos recursos captados e, apesar de vários feriados não esperados para o mês, conseguimos desembolsar em maio duas operações que totalizaram R\$ 99 milhões (17% do Fundo).

Em maio estruturamos com exclusividade e adquirimos um CRI de Tecnis para reforço de caixa da empresa e financiamento de projetos na cidade de São Paulo. Desembolsamos R\$ 69 milhões numa operação de prazo de 5 anos, com duration de 3,1 anos e rentabilidade de IPCA + 7,25%a.a. A operação possui em garantia alienação fiduciária de cotas da sociedade de propósito específico proprietária do empreendimento Jardim das Perdizes com uma cobertura de 135% do saldo devedor, de acordo com metodologia de cálculo que leva em consideração a avaliação de venda forçada do estoque e terrenos, além de fundo de despesas e covenants financeiros.

Desembolsamos também R\$ 30 milhões que estavam comprometidos para o Projeto Nações Unidas, o qual descrevemos em maiores detalhes em nossa carta de março e para o qual já havíamos desembolsado R\$ 85 milhões. Com isso totalizamos o desembolso total para o projeto que tem remuneração de IPCA + 8%a.a. para um prazo de 7 anos e uma duration de 4 anos.

Com esses desembolsos, a alocação do Fundo em CRIs chegou a 72,5%. Em termos de localização geográfica, 97% das nossas operações estão lastreadas por ativos na cidade de São Paulo.

A carteira de CRIs fechou este mês com uma rentabilidade bruta de aproximadamente NTN-B + 5,00% e líquida para o cotista de aproximadamente NTN-B + 3,35%, acima, portanto, do teto da rentabilidade alvo esperada do Fundo que é NTN-B + 1,00% a 3,00%. A distribuição por cota no mês de maio, que será paga dia 12 de junho, será de R\$ 0,25 por cota. O valor foi afetado diretamente pelo IPCA, que já vinha sofrendo redução devido a retração econômica (foi 0,07% em março) e chegou à deflação de -0,31% em abril.

Continuamos pedindo o apoio dos cotistas para votarem na Assembleia Geral que ocorrerá dia 21/08/2020 para deliberar sobre a alteração do público alvo do Fundo para público em geral (atualmente é restrito a investidores qualificados). Acreditamos que tal alteração fomentará um aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, beneficiando todos os cotistas e, por isso, reforçamos a importância de todos participarem. 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.

Tendo em vista o reprocessamento da carteira pelo Administrador do Fundo, segue errata:

onde se lia:	leia-se:
Valor Patrimonial/Cota de R\$ 100,75	Valor Patrimonial/Cota de R\$ 100,50
PL de R\$ 585.500.938,99	PL de R\$ 584.048.124,24

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 **4,31** anos (base: 29/05/20). O título nacional indexado à inflação com *duration* mais próxima à carteira do Fundo é a NTN-B de vencimento em maio 2025 (“NTN-B25”), cuja *duration* é de **4,40** anos. Desta forma, utilizaremos o retorno da NTN-B25 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-B em cada mês será a média das taxas, expressas ao ano (considerando 252 dias úteis), de compra das NTN-B negociadas no respectivo mês.

RENTABILIDADE PORTFOLIO CRIs

Mês	Valor Investido	Remuneração Bruta Anual (IPCA +)	NTN-B (IPCA +) Taxa Média Anual de Compra no Período	Rentabilidade Bruta Anualizada NTN-B +
mai/20	426.739.724	7,4%	2,26% Vcto 2025	4,99%
abr/20	327.196.187	7,3%	3,11% Vcto 2025	4,09%
mar/20	317.214.000	7,4%	3,04% Vcto 2024	4,24%
fev/20	137.500.000	7,9%	2,23% Vcto 2024	5,55%
jan/20	120.000.000	8,0%	2,36% Vcto 2024	5,51%
dez/19	120.000.000	8,0%	2,31% Vcto 2024	5,56%
nov/19	120.000.000	8,0%	2,20% Vcto 2024	5,67%
out/19	-	-	n.a.	n.a.

Por estarmos no período inicial de investimentos do Fundo, temos um volume em caixa equivalente a **27,5%** 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
mai/20	0,25	0,24%	0,25%	106%	124%	264	0	162	0,15%	0,40%	168%	198%
abr/20	0,40	0,28%	0,40%	140%	165%	270	0	264	0,22%	0,62%	216%	254%
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 +	3,76	20.271.700,19	3,46%
2	255	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093591	8,0%	8,0%	IPCA +	3,76	20.271.700,19	3,46%
3	256	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093603	8,0%	8,0%	IPCA +	3,76	20.271.700,19	3,46%
4	257	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093608	8,0%	8,0%	IPCA +	3,76	20.271.700,19	3,46%
5	258	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093963	8,0%	8,0%	IPCA +	3,76	20.271.700,19	3,46%
6	259	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093990	8,0%	8,0%	IPCA +	3,76	20.271.700,19	3,46%
7	364	Fortesec	Olímpia Park	Fev-26	20A0813348	8,0%	8,0%	IPCA +	1,98	4.267.118,35	0,73%
8	365	Fortesec	Olímpia Park	Fev-26	20A0813344	13,0%	13,0%	IPCA +	1,87	2.849.037,24	0,49%
9	1	Vert	Home-Equity	Fev-35	20B0849733	5,2%	5,2%	IPCA +	5,79	8.243.177,54	1,41%
10	2	Vert	Home-Equity	Fev-35	20B0850705	7,3%	7,3%	IPCA +	5,35	1.486.404,42	0,25%
11	293	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929306	8,0%	8,0%	IPCA +	3,93	57.553.783,75	9,83%
12	294	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929384	8,0%	8,0%	IPCA +	3,93	27.126.954,49	4,63%
13	33	Travessia	PPP Habitacional	Jan-36	20C0139730	6,0%	6,0%	IPCA +	6,40	46.145.561,79	7,88%
14	34	Travessia	PPP Habitacional	Jan-36	20C0139788	6,0%	6,0%	IPCA +	6,40	46.145.561,79	7,88%
15	106	HabitaSec	Even	Nov-22	18C0765059	3,0%	3,8%	CDI +	1,19	9.341.822,28	1,60%
16	294	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929384	8,0%	8,0%	IPCA +	3,93	30.429.504,41	5,20%
17	267	True	Tecnisa	Mai-25	20E1000795	7,3%	7,3%	IPCA +	3,06	34.500.000,00	5,89%
18	266	True	Tecnisa	Mai-25	20E1000787	7,3%	7,3%	IPCA +	3,06	34.500.000,00	5,89%
19	Caixa									1.026.045,75	0,18%
20	RF									160.255.766,04	27,37%
	TOTAL									585.500.938,99	100,00%

RESUMO DA CARTEIRA

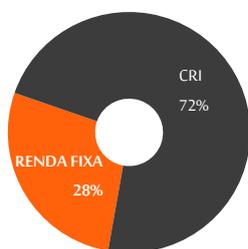
Duration	Prazo Médio	Yield Médio Curva (Inflação +)*	Yield Médio Curva (Inflação +)*
4,31	5,37	6,26%	6,15%

*Líquido da taxa de administração de 1,60%

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

	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
Total de receitas	2.011.378	2.327.081	2.764.310	2.725.145	2.405.362
Receita de CRI	2.011.378	1.157.790	1.979.740	2.352.061	1.895.529
Receita de RF	-	1.169.291	784.570	373.084	509.833
Receita de LCI	-	-	-	-	-
Despesas com IR	-	(263.090)	(176.528)	(83.944)	(114.713)
Despesas do fundo	(125.226)	(153.064)	(132.998)	(190.286)	(755.866)
Reserva	(94.308)	(95.546)	(122.739)	(122.546)	(76.739)
Lucro líquido	1.791.844	1.815.381	2.332.045	2.328.370	1.458.044
Lucro por cota	0,31	0,31	0,40	0,40	0,25
*Rendimento por cota	0,31	0,31	0,40	0,40	0,25
Yield 12 meses	3,73%	3,76%	4,94%	4,93%	3,02%

*Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos

RESUMOS DOS ATIVOS

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel.

Vila Olimpia - São Paulo / SP



Concentração: 20,77%

Juros: IPCA + 8%

LTV: 85%¹

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).

Olímpia Park.

Olimpia / SP



Concentração: 1,22%

Juros: IPCA + 10%¹

LTV: 40% na senior e
58% na sub²

Nota¹: Combinação das series senior e mezanino.

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).

Home Equity.

Diversos - 68% São Paulo



Concentração: 1,66%

Juros: IPCA + 5,5%¹

LTV: Aprox. 37%

Nota¹: Combinação das series senior e mezanino

Garantias:

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

Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel.

Granja Julieta - São Paulo / SP



Concentração: 19,66%

Juros: IPCA + 8%

LTV: 100% a 50%¹

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).

PPP Habitacional - Condomínio Julio Prestes.¹

Júlio Prestes - São Paulo / SP



Concentração: 15,76%

Juros: IPCA + 6%

LTV: < 2%

Devedor: Estado de São Paulo

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: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018

RESUMOS DOS ATIVOS

EVEN - Financiamento de projetos.

São Paulo / SP



Concentração: 1,60%
Juros: CDI + 3,8%
LTV: Aprox. 85%¹

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.

Tecnisa - Financiamento de projetos.

Jardim das Perdizes - São Paulo / SP



Concentração: 11,78%
Juros: IPCA + 7,3%
LTV: 74%

Garantias:

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

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

