

VECTIS JUROS REAL

Fundo de Investimento Imobiliário

VCJR11

CNPJ: 32.400.250/0001-05



NOTA DO GESTOR

Agosto 2020.

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.

NÚMERO DE COTAS

5.811.259

Fechamento em 31/08/2020

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$)

588.541.654,73

VALOR PATRIMONIAL/COTA (R\$)

R\$ 101,28

VOLUME NEGOCIADO

Mês: R\$ 15.075.090,70

Média diária: R\$ 717.861,46

RENDIMENTO MENSAL

Pagamento

R\$/Cota

14/09/2020

0,61

TAXA DE PERFORMANCE

Não há.

Prezados Investidores,

Ao fim de agosto, atingimos dois importantes marcos para o Vectis Juros Real Fundo de Investimentos Imobiliário ("Fundo" ou "VCJR11"):

1) Aprovamos na Assembleia Geral Extraordinária do dia 31 de agosto, pelos Cotistas representando 27,71% das cotas emitidas do Fundo, a alteração do público alvo do Fundo, antes restrito apenas a Investidores Qualificados, para Investidores em Geral. Gostaríamos de agradecer ao engajamento de todos os investidores que participaram dessa Assembleia durante esse período complicado de quarentena. Acreditamos que essa mudança trará maior liquidez às cotas do VCJR11 beneficiando todos os nossos investidores.

2) Também em 31 de agosto, liquidamos o investimento no CRI abaixo descrito no valor de pouco mais de R\$43 milhões, atingindo assim uma alocação de aproximadamente 97% dos recursos do Fundo em CRIs.

No final de agosto, participamos da emissão da CashMe – fintech do grupo Cyrela focada em Home Equity. O valor total da emissão foi de R\$123,5 milhões, sendo R\$86,5 milhões de série sênior, remunerada a IPCA + 5,0% a.a., e R\$37,0 milhões de série subordinada, equivalente a 30% da emissão, que foi adquirida pela Cyrela. O prazo total da emissão é de 8 anos, com uma duration de 3,6 anos. O CRI tem como lastro empréstimos com garantias imobiliárias, sendo mais de 74% no Estado de São Paulo e apresentando um LTV ponderado de 52%. Os contratos imobiliários cedidos são garantidos por alienação fiduciária de imóveis e de garantias adicionais acordadas entre a Cyrela e os respectivos devedores. Além disso, a emissão tem como covenant manutenção de índice de senioridade mínimo de 70% durante toda a operação. A participação do Fundo nessa emissão foi de 50% das cotas seniores, equivalentes a R\$43,2 milhões.

Com essa operação, o Fundo chegou a aproximadamente 97% de seus recursos aplicados em CRIs com um mês de antecedência do que prevíamos inicialmente em nosso Estudo de Viabilidade publicado no Prospecto da Oferta. Além da carteira do Fundo ter CRIs com devedores de ótimo risco de crédito, 97,7% dos ativos são lastreados em empreendimentos imobiliários no Estado de São Paulo, sendo 94,3% do total de ativos na cidade de São Paulo.

Em agosto, a distribuição será de **R\$0,61** por cota e será paga no dia 14/09/2020. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de **381% da taxa DI** no período. A distribuição reflete o alto índice de alocação em ativos imobiliários do Fundo e a recuperação do IPCA nos últimos meses (0,36% em julho e 0,26% em junho).

Por fim, salientamos que a carteira do Fundo continua com ótima performance, saudável, com valores de suas garantias inalterados e adimplente com todas suas obrigações.

RENTABILIDADE

Em agosto, atingimos a alocação de 96,8% dos recursos do Fundo em ativos imobiliários. A carteira atual de CRIs do Fundo possui uma *duration* de **4,05** anos (base: 31/08/20). Como 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 4,09 anos, utilizaremos a NTN-B25 para cálculo comparativo da rentabilidade do Portfólio de CRIs do Fundo.

Com base na taxa da NTN-B25 do dia 31 de agosto, a rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, foi NTN-B25 + 2,96%, ou seja, próximo ao teto da rentabilidade alvo esperada do Fundo que é NTN-B + 1,00% a 3,00%, tendo, como emissores dos CRIs, ótimos riscos de crédito e, como garantias, uma concentração geográfica de 97,7% no Estado de São Paulo.

RENTABILIDADE PORTFÓLIO CRIS

Mês	Valor Investido	Remuneração Bruta Anual (IPCA +)	NTN-B (IPCA +) Taxa Média Anual de Compra no Período	Rentabilidade Bruta Anualizada NTN-B +
ago/20	569.973.157	6,57%	1,88% Vcto 2025	4,61%
jul/20	526.739.724	6,71%	1,62% Vcto 2025	5,01%
jun/20	426.739.724	7,36%	2,07% Vcto 2025	5,19%
mai/20	426.739.724	7,36%	2,26% Vcto 2025	4,99%
abr/20	327.196.187	7,33%	3,11% Vcto 2025	4,09%
mar/20	317.214.000	7,40%	3,04% Vcto 2024	4,24%
fev/20	137.500.000	7,90%	2,23% Vcto 2024	5,55%
jan/20	120.000.000	8,00%	2,36% Vcto 2024	5,51%
dez/19	120.000.000	8,00%	2,31% Vcto 2024	5,56%
nov/19	120.000.000	8,00%	2,20% Vcto 2024	5,67%
out/19	-	-	n.a.	n.a.

Considerando a distribuição de rendimentos mensais pelo Fundo, temos a seguinte comparação da rentabilidade distribuída com a taxa DI:

RENTABILIDADE DISTRIBUÍDA

Cota Média de 1ª Emissão 100,23

Mês	Dividendo por cota	Rentabilidade			
		Taxa DI ¹	Fundo	% DI	% DI Gross-up ²
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%
jan/20	0,31	0,38%	0,31%	82%	96%
dez/19	0,23	0,37%	0,23%	61%	71%
nov/19	0,18	0,38%	0,18%	47%	56%
out/19	0,00	0,33%	0,00%	0%	0%

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%

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	8,00%	8,0%	IPCA +	3,63	20.435.025	3,5%
2	255	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093591	8,00%	8,0%	IPCA +	3,63	20.435.025	3,5%
3	256	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093603	8,00%	8,0%	IPCA +	3,63	20.435.025	3,5%
4	257	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093608	8,00%	8,0%	IPCA +	3,63	20.435.025	3,5%
5	258	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093963	8,00%	8,0%	IPCA +	3,63	20.435.025	3,5%
6	259	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	Nov-26	19K0093990	8,00%	8,0%	IPCA +	3,63	20.435.025	3,5%
7	364	Fortesec	Olímpia Park	Fev-26	20A0813348	8,00%	8,0%	IPCA +	1,94	4.060.282	0,7%
8	365	Fortesec	Olímpia Park	Fev-26	20A0813344	13,00%	13,0%	IPCA +	1,85	2.709.541	0,5%
9	1	Vert	Home-Equity (Creditas)	Fev-35	20B0849733	5,22%	5,2%	IPCA +	5,73	7.618.982	1,3%
10	2	Vert	Home-Equity (Creditas)	Fev-35	20B0850705	7,27%	7,3%	IPCA +	5,33	1.368.080	0,2%
11	293	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929306	8,00%	8,0%	IPCA +	3,80	57.712.099	9,8%
12	294	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929384	8,00%	8,0%	IPCA +	3,80	27.200.309	4,6%
13	33	Travessia	PPP Habitacional	Jan-36	20C0139730	6,00%	6,0%	IPCA +	6,40	47.297.078	8,0%
14	34	Travessia	PPP Habitacional	Jan-36	20C0139788	6,00%	6,0%	IPCA +	6,40	47.297.078	8,0%
15	106	HabitaSec	Even	Nov-22	18C0765059	3,00%	3,8%	CDI +	1,08	8.506.102	1,4%
16	294	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	Mar-27	20B0929384	8,00%	8,0%	IPCA +	3,80	30.511.789	5,2%
17	267	True	Tecnisa	Mai-25	20E1000795	7,25%	7,3%	IPCA +	2,86	35.096.078	6,0%
18	266	True	Tecnisa	Mai-25	20E1000787	7,25%	7,3%	IPCA +	2,86	35.096.078	6,0%
19	283	RB Sec	Cyrela	Abr-25	20G0855350	3,91%	3,9%	IPCA +	3,96	49.639.506	8,4%
20	285	RB Sec	Cyrela	Abr-25	20G0855277	3,91%	3,9%	IPCA +	3,96	49.639.506	8,4%
21	140	Gaia	Home-Equity (CashMe)	Dez-28	20H0794682	5,00%	5,0%	IPCA +	3,52	43.233.432	7,3%
22	Caixa									49.086	0,0%
23	RF									18.896.477	3,2%
	TOTAL									588.541.655	100,0%

RESUMO DA CARTEIRA

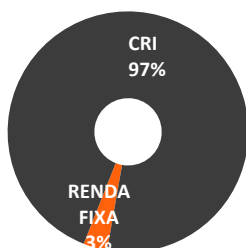
Duration	Prazo Médio	Yield Médio Curva (Inflação +)*	Yield Médio MTM (Inflação +)*
4,05	4,86	4,87%	4,57%

*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

	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20
Total de receitas	2.764.310	2.725.145	2.405.362	4.442.201	3.325.346	4.618.303
Receita de CRI	1.979.740	2.352.061	1.895.529	1.613.330	2.033.106	4.618.303
Receita de RF	784.570	373.084	509.833	2.828.871	1.292.240	-
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(176.528)	(83.944)	(114.713)	(636.496)	(290.718)	-
Despesas do fundo	(132.998)	(190.286)	(755.866)	(818.986)	(910.610)	(857.556)
Reserva	(122.739)	(122.546)	(76.739)	667.861	(106.201)	(188.037)
Lucro líquido	2.332.045	2.328.370	1.458.044	3.654.579	2.017.816	3.572.710
Lucro por cota	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61
*Rendimento por cota	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61
Yield 12 meses	4,94%	4,93%	3,03%	7,62%	4,07%	7,47%

*Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos

RESUMOS DOS ATIVOS

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel.

Vila Olímpia - São Paulo / SP



Concentração: 20,83%

Juros: IPCA + 8%

LTV: 85%¹

Data de 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).

Olímpia Park.

Olímpia / SP



Concentração: 1,15%

Juros: IPCA + 10%¹

LTV: 40% na senior e
58% na sub²

Data de Venc. operação: fev-2026

*Nota¹: Combinação das series senior e mezanino.
Nota²: LTV maximo 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 - 37% São Paulo / SP²



Concentração: 1,53%

Juros: IPCA + 5,5%¹

LTV: Aprox. 37%

Data de Venc. operação: fev-2035

*Nota¹: Combinação das series senior 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.

Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel.

Granja Julieta - São Paulo / SP



Concentração: 19,61%

Juros: IPCA + 8%

LTV: 100% a 50%¹

Data de 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);

PPP Habitacional - Condomínio Julio Prestes.¹

Júlio Prestes - São Paulo / SP



Concentração: 16,07%

Juros: IPCA + 6%

LTV: < 2%

Data de Venc. operação: jan-2036

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: 1,45%
Juros: CDI + 3,8%
LTV: Aprox. 85%¹
Data de Venc. operação: nov-2026

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: 11,93%
Juros: IPCA + 7,3%
LTV: 74%
Data de 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).

Cyrela - Financiamento de projetos.

Moema - São Paulo / SP



Concentração: 16,87%
Juros: IPCA + 3,9%
LTV: 45,6%
Data de Venc. operação: abr-2025

Garantias:

- AF de cotas de SPE (projeto residencial).

CashMe - Home Equity.

Diversos - 54% São Paulo/SP¹



Concentração: 7,35%
Juros: IPCA + 5,0% (série Sênior)
LTV: 52,31%
Data de Venc. operação: dez-2028

Garantias:

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

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

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

