

# 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.

### NÚMERO DE COTAS

5.811.259

**Fechamento em 29/05/2020**

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$)

585.500.938,99

### VALOR PATRIMONIAL/COTA

R\$ 100,75

### 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.

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 Tecnisa 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.

## 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 <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>
mai/20	0,25	0,22%	0,25%	113%	132%	264	0	162	0,15%	0,40%	179%	210%
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%

<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 +	3,76	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									<b>585.500.938,99</b>	<b>100,00%</b>

## RESUMO DA CARTEIRA

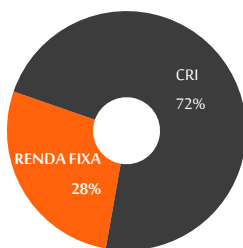
Duration	Prazo Médio	Yield Médio Curva (Inflação +)*	Yield Médio Curva (Inflação +)*
4,31	5,37	6,26%	6,15%

\*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 Olímpia - São Paulo / SP



**Concentração:** 20,77%  
**Juros:** IPCA + 8%  
**LTV:** 85%<sup>1</sup>

*Nota<sup>1</sup>: 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:** 1,22%  
**Juros:** IPCA + 10%<sup>1</sup>  
**LTV:** 40% na senior e 58% na sub<sup>2</sup>

*Nota<sup>1</sup>: Combinação das series senior e mezanino.  
 Nota<sup>2</sup>: 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 - 68% São Paulo



**Concentração:** 1,66%  
**Juros:** IPCA + 5,5%<sup>1</sup>  
**LTV:** Aprox. 37%

*Nota<sup>1</sup>: 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%<sup>1</sup>

*Nota<sup>1</sup>: 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.<sup>1</sup>

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.

*Nota<sup>1</sup>: 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%<sup>1</sup>

*Nota<sup>1</sup>: 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](mailto:vectisgestao@vectis.com.br)

