

# VECTIS JUROS REAL - FII

## VCJR11

O Fundo aplica em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros imobiliários.

O VCJR11 paga rendimentos mensais a seus cotistas e busca acompanhar a rentabilidade da NTN-B + 1 a 3% a.a.

Patrimônio líquido

**R\$ 577.928.534,01**

Cota patrimonial em 30/11/2020

**R\$ 99,45**

Número de cotistas

**2785**

**Dividendos a pagar em 11/12/2020**

**R\$0,92/cota**

**Rentabilidade líquida** equivalente a  
**614% do CDI no período**

### NOTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

O mês de novembro foi bastante positivo para o Fundo. O VCJR11 beneficiou-se da aceleração do IPCA nos últimos meses e de estar com toda sua carteira adimplente e com ótima performance, sem quaisquer renegociações, alterações de estrutura ou garantias.

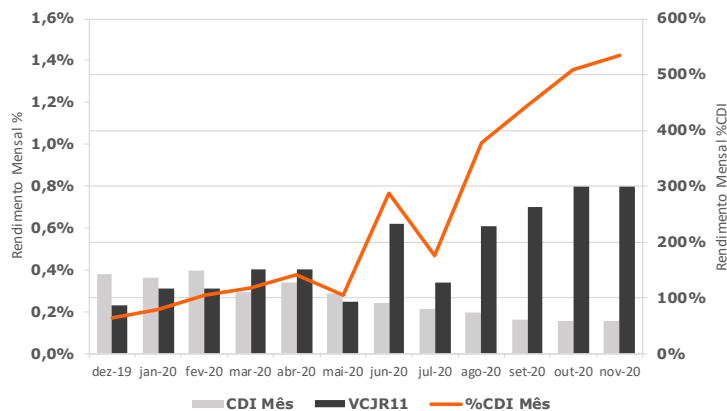
O Fundo possui 95% do valor captado investido em operações imobiliárias, sendo que 98% delas estão lastreadas por ativos localizados no Estado de São Paulo, majoritariamente na capital (94%). O time de gestão da Vectis continua trabalhando ativamente em seu pipeline atenta a novas oportunidades para investimentos em novos CRIs.

As perspectivas do mercado imobiliário continuam positivas. Acreditamos que, mesmo diante de um cenário econômico com maior instabilidade, o mercado imobiliário permanece se beneficiando da consistência de juros baixos associada à expansão do crédito imobiliário, mostrando-se um dos setores mais resilientes da economia brasileira atualmente. As vendas de imóveis cresceram 8,4% nos nove primeiros meses de 2020 (comparação mesmo período de 2019), conforme pesquisa recente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) divulgada em novembro com base em dados de 150 cidades no Brasil. Na Cidade de São Paulo, os dados apontam na mesma direção. Pesquisa do Secovi-SP indica crescimento relevante do número de unidades residenciais vendidas na cidade: foram vendidos 51,2 mil imóveis nos 12 meses acumulados até outubro de 2020, em comparação com 45,3 mil imóveis nos 12 meses anteriores.

Em novembro, a distribuição do Fundo será de R\$0,92 por cota e será paga em 11/12/2020. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas de 614% da taxa DI no período. A distribuição reflete o alto índice de alocação em ativos imobiliários do Fundo e a alta do IPCA nos últimos meses (0,86% em outubro, 0,64% em setembro e 0,24% em agosto).

Acreditamos que o Fundo tem proporcionado um ótimo retorno aos cotistas, principalmente quando ponderado pelo risco da carteira garantido por ativos com alta liquidez. Nas próximas páginas desse relatório apresentamos dados históricos de rentabilidade e indicadores do portfólio do Fundo.

## RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS



\*Fonte: B3, Vectis.

### Rendimentos em nov/20

distribuição de **R\$0,92** por cota  
 equivalente a **614%** do CDI\*

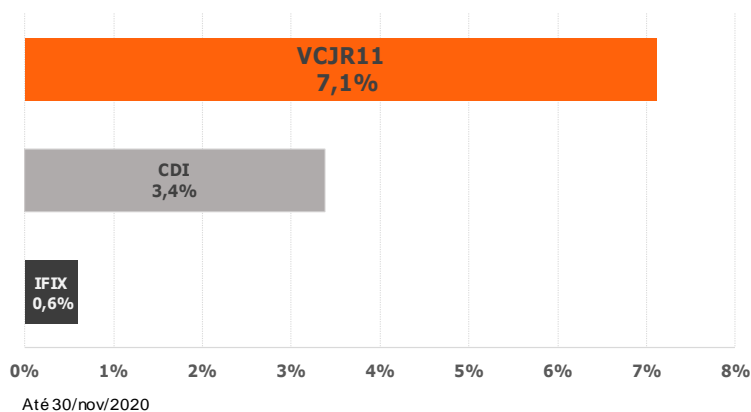
\*Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Cota Média de 1ª Emissão		R\$ 100,23			
Mês	Dividendo por cota	Taxa DI	Fundo	% DI	% DI Gross-up <sup>1</sup>
nov/20	0,92	0,15%	<b>0,92%</b>	614%	722%
out/20	0,80	0,16%	<b>0,80%</b>	508%	598%
set/20	0,70	0,16%	<b>0,70%</b>	445%	523%
ago/20	0,61	0,16%	<b>0,61%</b>	381%	448%
jul/20	0,34	0,19%	<b>0,34%</b>	175%	205%
jun/20	0,62	0,22%	<b>0,62%</b>	277%	325%
mai/20	0,25	0,24%	<b>0,25%</b>	106%	124%
abr/20	0,40	0,28%	<b>0,40%</b>	140%	165%
mar/20	0,40	0,34%	<b>0,40%</b>	118%	139%
fev/20	0,31	0,29%	<b>0,31%</b>	105%	124%
jan/20	0,31	0,38%	<b>0,31%</b>	82%	97%
dez/19	0,23	0,37%	<b>0,23%</b>	61%	72%

<sup>1</sup> Considera uma alíquota de IR de 15%.

## RETORNO ACUMULADO

Rentabilidade acumulada do VCJR11 e indicadores desde 31/10/2019, considerando reinvestimento dos valores distribuídos mensalmente, à cota de fechamento de mercado vigente na data do pagamento dos rendimentos.

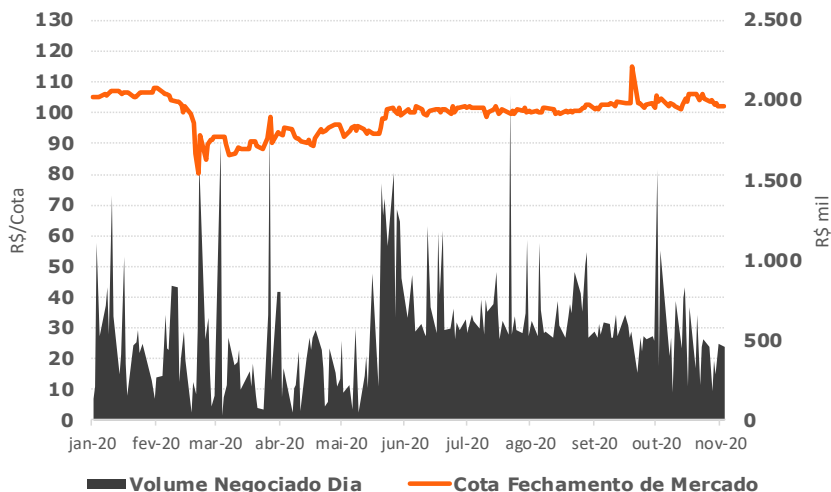


## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em novembro de 2020, foram negociadas 88.625 cotas, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R\$ 9,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R\$ 457.956,94.

Volume médio diário negociação  
**R\$ 457.956,94**  
 Total cotas negociadas  
**88.625**  
 Cota Fechamento em 30/11/2020  
**R\$ 102,00**

Mês base: novembro 2020  
 Fonte: B3, Vectis



\*Fonte: B3

## RESUMO CONTÁBIL

DRE Gerencial (R\$ milhares)	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20
Total de receitas	1.272	2.011	2.327	2.764	2.725	2.405	4.442	3.325	4.618	4.942	5.509	6.435
Receita CRI	1.272	2.011	1.158	1.980	2.352	1.896	1.613	2.033	4.618	4.815	4.970	6.102
Receita Renda Fixa	-	-	1.169	785	373	510	2.829	1.292	-	127	206	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333	333
Despesas com IR	0	0	(263)	(177)	(84)	(115)	(636)	(291)	0	(26)	(41)	0
Despesas Fundo	(77)	(125)	(153)	(133)	(190)	(756)	(819)	(911)	(858)	(849)	(819)	(785)
Reserva	(60)	(94)	(96)	(123)	(123)	(77)	668	(106)	(188)	0	0	(283)
Lucro líquido	1.135	1.792	1.815	2.332	2.328	1.458	3.655	2.018	3.573	4.068	4.649	5.368
Lucro por cota	0,23	0,31	0,31	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61	0,70	0,80	0,92
*Rendimento por cota	0,23	0,31	0,31	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61	0,70	0,80	0,92
Yield 12 meses	2,8%	3,7%	3,8%	4,9%	4,9%	3,0%	7,6%	4,1%	7,5%	8,7%	10,2%	11,7%

\*Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

## RESUMO DA CARTEIRA

Duration



Prazo Médio


 Yield Médio Curva  
 (Inflação+)\*

 Yield Médio MTM  
 (Inflação+)\*


\*Líquido da taxa de administração.

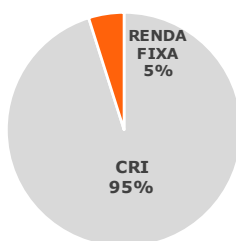
 Os dados são baseados na carteira do Fundo. Para mais informações, consultar o link do site: <https://www.vectis.com.br/fundo-investimento-imobiliario/>

## ALOCAÇÃO DE PORTFÓLIO

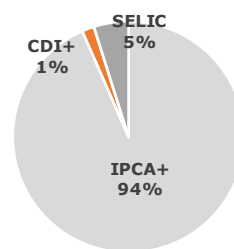
Por Região



Por Tipo de Ativo



Por Indexador



Fonte: Vectis

## CARTEIRA DE ATIVOS

nº	Ativo	Emissor	Devedor / Ativo Imobiliário	Cód. CETIP	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor Mercado	Concentração
1	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093569	8,00%	IPCA +	3,46	20.127.826	3,5%
2	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	8,00%	IPCA +	3,46	20.127.826	3,5%
3	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	8,00%	IPCA +	3,46	20.127.826	3,5%
4	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	8,00%	IPCA +	3,46	20.127.826	3,5%
5	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	8,00%	IPCA +	3,46	20.127.826	3,5%
6	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	8,00%	IPCA +	3,46	20.127.826	3,5%
7	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813348	8,00%	IPCA +	1,98	3.800.881	0,7%
8	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813344	13,00%	IPCA +	1,86	2.537.229	0,4%
9	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0849733	5,22%	IPCA +	5,58	7.026.112	1,2%
10	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0850705	7,27%	IPCA +	5,19	1.232.867	0,2%
11	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	8,00%	IPCA +	3,61	57.206.968	9,9%
12	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	8,00%	IPCA +	3,61	57.206.968	9,9%
13	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139730	6,00%	IPCA +	6,27	46.684.814	8,1%
14	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139788	6,00%	IPCA +	6,27	46.684.814	8,1%
15	CRI	HabitaSec	Even	18C0765059	3,80%	CDI +	0,96	7.562.124	1,3%
16	CRI	True	Tecnisa	20E1000795	7,25%	IPCA +	2,81	29.159.314	5,0%
17	CRI	True	Tecnisa	20E1000787	7,25%	IPCA +	2,81	29.159.314	5,0%
18	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855350	3,91%	IPCA +	3,77	48.886.505	8,5%
19	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855277	3,91%	IPCA +	3,77	48.886.505	8,5%
20	CRI	Gaia	Home-Equity (CashMe)	20H0794682	5,00%	IPCA +	3,29	42.929.059	7,4%
21	RF	Tesouro	LFT			Selic		28.159.756	4,9%
22	Caixa							38.348	0,0%
<b>TOTAL</b>								<b>577.928.534</b>	<b>100%</b>

## RESUMO DOS ATIVOS

### Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



- **Concentração:** 21,0%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 85%<sup>1</sup>
- **Data Venc. Operação:** nov/2026

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).



Vila Olímpia  
São Paulo/SP

### Olímpia Park



- **Concentração:** 1,1%
- **Juros:** IPCA + 10%<sup>1</sup>
- **LTV:** 40% na sênior e 58% na sub<sup>2</sup>
- **Data Venc. Operação:** fev/2026

Nota<sup>1</sup>: Combinação das séries sênior e subordinada.  
Nota<sup>2</sup>: 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).



Olimpia/SP

### Home Equity



- **Concentração:** 1,4%
- **Juros:** IPCA + 5,5%<sup>1</sup>
- **LTV:** Aprox. 37%
- **Data Venc. Operação:** fev/2035

Nota<sup>1</sup>: Combinação das séries sênior e mezanino.  
Nota<sup>2</sup>: 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.



São Paulo/SP<sup>2</sup> – 37%  
Demais cidades/SP – 31%  
Outras localidades – 32%

### PPP Habitacional - Condomínio Júlio Prestes<sup>1</sup>



- **Concentração:** 16,2%
- **Juros:** IPCA + 6%
- **LTV:** < 2%
- **Data Venc. Operação:** jan/2036

Nota<sup>1</sup>: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

#### 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.



Júlio Prestes  
São Paulo/SP

### Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel



- **Concentração:** 19,8%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 100% a 50%<sup>1</sup>
- **Data Venc. Operação:** mar/2027

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).



Granja Julieta  
São Paulo/SP

## RESUMO DOS ATIVOS

### EVEN - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 1,3%
- **Juros:** CDI + 3,8%
- **LTV:** Aprox. 85%<sup>1</sup>
- **Data Venc. Operação:** nov/2022

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.



São Paulo/SP

### Tecnisa - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 10,1%
- **Juros:** IPCA + 7,3%
- **LTV:** 74%
- **Data 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).



Jardim das Perdizes  
São Paulo/SP

### Cyrela - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 16,9%
- **Juros:** IPCA + 3,9%
- **LTV:** 45,6%
- **Data Venc. Operação:** abr/2025

#### Garantias:

- ✓ AF de cotas de SPE (projeto residencial).



Moema  
São Paulo/SP

### CashMe - Home Equity



- **Concentração:** 7,4%
- **Juros:** IPCA + 5,0% (série sênior)
- **LTV:** 52,31%
- **Data Venc. Operação:** dez/2028

Nota<sup>1</sup>: 74% da carteira é de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 54% na cidade de SP.

#### Garantias:

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



São Paulo/SP<sup>1</sup> – 54%  
Demais cidades/SP – 20%  
Outras localidades – 26%



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Nome</b>	Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>Tipo de Fundo e Prazo</b>	Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado.
<b>CNPJ</b>	32.400.250/0001-05
<b>Data de Início do Fundo</b>	09/Out/19
<b>Público Alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Gestor</b>	Vectis Gestão de Recursos Ltda.
<b>Custódia</b>	Itaú Unibanco
<b>Administrador</b>	Intrag DTVM Ltda.
<b>Ticker</b>	VCJR11
<b>Taxa de Administração</b>	1,60% a.a.
<b>Taxa de Performance</b>	Não há

Para mais informações, acesse a página do Gestor:



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).