

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\$ 647.170.501,84

Cota patrimonial em 31/12/2020

R\$ 101,25

Número de cotistas

2833

Dividendos a pagar em 14/01/2021

R\$ 1,21/cota

Rentabilidade líquida equivalente a
734% do CDI no período

NOTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

Dezembro foi um mês bastante positivo para o VCJR11. O fato de a nossa carteira estar 100% adimplente, sem qualquer alteração em sua estrutura, junto com a aceleração do IPCA nos últimos meses levaram a uma ótima performance do Fundo. Nesse mês a rentabilidade líquida ficou em NTN-B + 3,01%a.a., ligeiramente acima do teto da meta.

O VCJR11 encerra o ano de 2020 tendo alcançado importantes marcas, mesmo diante das adversidades enfrentadas pelo mercado de capitais durante a crise do coronavírus. Dentre elas: a conclusão da oferta da primeira emissão de cotas em janeiro; a bem sucedida estratégia de alocação dos recursos captados realizada não só antes do previsto no cronograma indicativo inicial, mas também em transações com bons riscos de crédito e com garantias concentradas na cidade de São Paulo; a alteração do público alvo do Fundo para público geral (antes disponível apenas para investidores qualificados), contribuindo para o aumento da liquidez das cotas negociadas na B3; e a ótima rentabilidade paga aos investidores: nos últimos 12 meses, o Fundo distribuiu R\$ 6,87 em dividendos por cota, um dividend yield de 6,85%* no ano (sobre o valor médio de emissão das cotas do Fundo). Um resultado bastante favorável, especialmente quando comparado com o CDI acumulado no ano de 2,77%.

Continuamos com uma visão positiva do mercado imobiliário. Apesar do cenário econômico instável, devido aos efeitos da pandemia, os juros baixos e a melhora no acesso a linhas de crédito imobiliário levaram o setor a ser um dos mais resilientes. De acordo com a ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), o número de lançamentos nos últimos 12 meses (base out-20) foi 5,6% maior que os 12 meses anteriores. No campo comercial, a quantidade de unidades comercializadas em outubro estabeleceu um novo recorde desde maio de 2014, vendendo 67,9% a mais que o mesmo período de 2019. No acumulado dos últimos 12 meses (base out-20), as vendas foram 20,5% superiores que os 12 meses anteriores, sendo o principal destaque as vendas decorrentes do programa "Minha Casa, Minha Vida". Na Cidade de São Paulo, os índices também apontam para aumento de demanda: de acordo com o SECOVI-SP, houve um aumento de 13,1% nas unidades comercializadas no acumulado dos últimos 12 meses (base out-20), também comparado com os 12 meses anteriores.

Em dezembro, a distribuição do Fundo será de R\$ 1,21 por cota e será paga em 14 de janeiro. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 734% da taxa DI no período. A distribuição reflete o alto índice de alocação em ativos imobiliários pelo Fundo e a alta do IPCA nos últimos meses (0,89% em nov-20, 0,86% em out-20 e 0,64% em set-20).

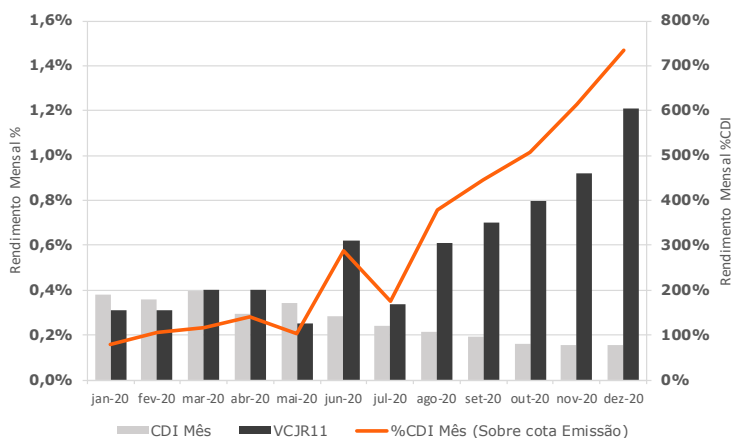
Em função das oportunidades que continuamos vendo no mercado, em 21 de dezembro iniciamos o processo de captação de nossa segunda emissão de cotas, no montante total de até R\$ 499 milhões. Com isso, buscamos ampliar a diversificação de nossa carteira através de novos investimentos e promover o aumento de liquidez no mercado secundário. Mais informações sobre a oferta podem ser acessadas em <http://www.vectis.com.br/vectisgestao> (neste site, acessar "Fundos" > "Vectis Juros Real FII" > clicar em "Detalhes do Fundo" > localizar "Documentos" > "Ver demais documentos", e então acessar o Prospecto e o Anúncio de Início).

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.

Desejamos a todos um ótimo 2021.

*Div Yield: O dividend yield de 6,85% foi calculado com base no total de dividendos pagos em 2020, no valor de R\$ 6,87, sobre o valor da cota média da 1ª emissão, de R\$ 100,23

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS



*Fonte: B3, Vectis.

Rendimentos em dez/20

distribuição de **R\$ 1,21** por cota
 equivalente a **734%** do CDI*

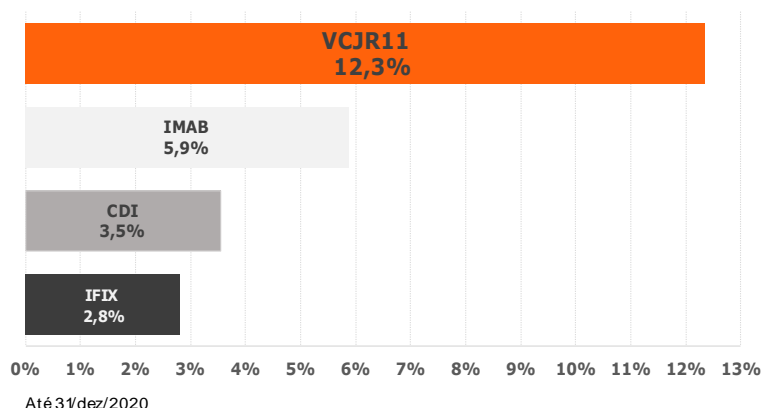
*Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Cota Média de 1ª Emissão		R\$ 100,23			
Mês	Dividendo por cota	Taxa DI	Fundo	% DI	% DI Gross-up ¹
dez/20	1,21	0,16%	1,21%	734%	864%
nov/20	0,92	0,15%	0,92%	614%	722%
out/20	0,80	0,16%	0,80%	508%	598%
set/20	0,70	0,16%	0,70%	445%	523%
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%	97%

¹ 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.

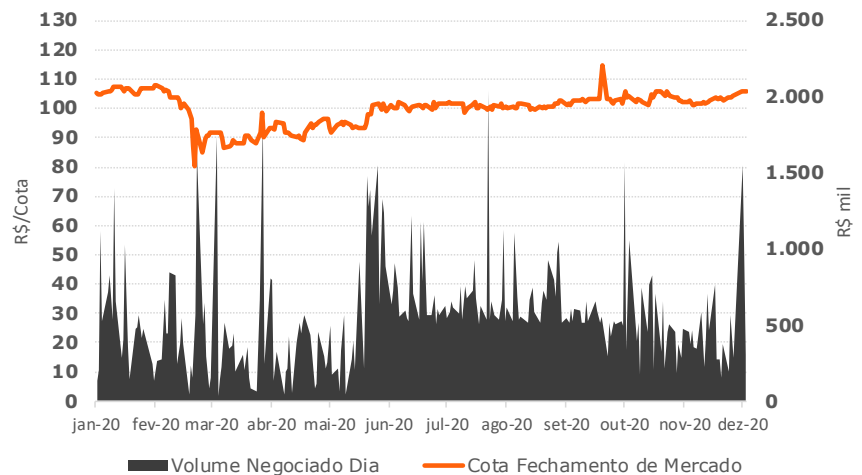


NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em dezembro de 2020, foram negociadas 92.789 cotas, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R\$ 9,6 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R\$ 436.337,96.

Volume médio diário negociação
R\$ 436.337,96
 Total cotas negociadas
92.789
 Cota Fechamento em 30/12/2020
R\$ 106,00

Mês base: dezembro 2020
 Fonte: B3, Vectis



*Fonte: B3

RESUMO CONTÁBIL

DRE Gerencial (R\$ milhares)	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Total de receitas	2.011	2.327	2.764	2.725	2.405	4.442	3.325	4.618	4.942	5.509	6.435	8.859
Receita CRI	2.011	1.158	1.980	2.352	1.896	1.613	2.033	4.618	4.815	4.970	6.102	7.858
Receita Renda Fixa	-	1.169	785	373	510	2.829	1.292	-	127	206	-	667
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333	333	333
Despesas com IR	0	(263)	(177)	(84)	(115)	(636)	(291)	0	(26)	(41)	0	(134)
Despesas Fundo	(125)	(153)	(133)	(190)	(756)	(819)	(911)	(858)	(849)	(819)	(785)	(866)
Reserva	(94)	(96)	(123)	(123)	(77)	668	(106)	(188)	0	0	(283)	(125)
Lucro Líquido	1.792	1.815	2.332	2.328	1.458	3.655	2.018	3.573	4.068	4.649	5.368	7.734
Lucro por cota	0,31	0,31	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61	0,70	0,80	0,92	1,21
*Rendimento por cota	0,31	0,31	0,40	0,40	0,25	0,62	0,34	0,61	0,70	0,80	0,92	1,21

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

RESUMO DA CARTEIRA

Duration

Prazo Médio

 Yield Médio Curva
 (Inflação+)*

 Yield Médio MTM
 (Inflação+)*

3,9
 anos

4,6
 anos

4,9%
 a.a.

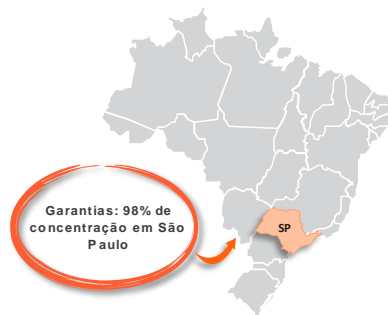
4,6%
 a.a.

*Líquido da taxa de administração.

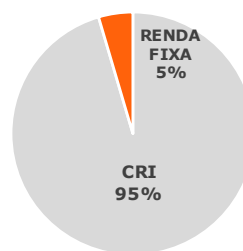
 Os dados são baseados na carteira do Fundo. Para mais informações, consultar o link do site: <https://www.vectis.com.br/fundo-investimento-imobiliario/>

ALOCAÇÃO DE PORTFÓLIO¹

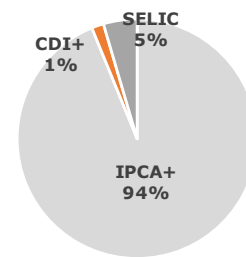
Por Região



Por Tipo de Ativo



Por Indexador



Fonte: Vectis

¹Desconsideram-se os valores de captação da 2ª Emissão de cotas do Fundo iniciada em 21 de dezembro de 2020.

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 +	3,42	20.519.123	3,5%
2	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	8,00%	IPCA +	3,42	20.519.123	3,5%
3	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	8,00%	IPCA +	3,42	20.519.123	3,5%
4	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	8,00%	IPCA +	3,42	20.519.123	3,5%
5	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	8,00%	IPCA +	3,42	20.519.123	3,5%
6	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	8,00%	IPCA +	3,42	20.519.123	3,5%
7	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813348	8,00%	IPCA +	1,95	3.748.623	0,6%
8	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813344	13,00%	IPCA +	1,84	2.500.141	0,4%
9	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0849733	5,22%	IPCA +	5,62	6.911.266	1,2%
10	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0850705	7,27%	IPCA +	5,23	1.227.322	0,2%
11	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	8,00%	IPCA +	3,60	57.768.174	9,8%
12	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	8,00%	IPCA +	3,60	57.768.174	9,8%
13	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139730	6,00%	IPCA +	6,37	48.881.314	8,3%
14	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139788	6,00%	IPCA +	6,37	48.881.314	8,3%
15	CRI	HabitaSec	Even	18C0765059	3,80%	CDI +	0,92	7.247.422	1,2%
16	CRI	True	Tecnisa	20E1000795	7,25%	IPCA +	2,74	29.727.845	5,1%
17	CRI	True	Tecnisa	20E1000787	7,25%	IPCA +	2,74	29.727.845	5,1%
18	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855350	3,91%	IPCA +	3,71	49.987.484	8,5%
19	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855277	3,91%	IPCA +	3,71	49.987.484	8,5%
20	CRI	Gaia	Home-Equity (CashMe)	20H0794682	5,00%	IPCA +	3,28	44.150.662	7,5%
21	RF	Tesouro	LFT			Selic		26.797.260	4,6%
22	Caixa							37.868	0,0%
TOTAL								588.421.809	100%
Captação em Andamento²									
	RF	Tesouro	LFT			Selic		58.748.693	
PL								647.170.502	

² Referente à 2ª Emissão de cotas do Fundo iniciada em 21 de dezembro de 2020.

RESUMO DOS ATIVOS

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



- **Concentração:** 21,0%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 85%¹
- **Data 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).



Vila Olímpia
São Paulo/SP

Olímpia Park



- **Concentração:** 1,0%
- **Juros:** IPCA + 10%¹
- **LTV:** 40% na sênior e 58% na sub²
- **Data Venc. Operação:** fev/2026

Nota¹: Combinação das séries sênior e subordinada.
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).



Olimpia/SP

Home Equity



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

Nota¹: Combinação das séries sênior 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.



São Paulo/SP² – 37%
Demais cidades/SP – 31%
Outras localidades – 32%

PPP Habitacional - Condomínio Júlio Prestes¹



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

Nota¹: 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:** 19,6%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 100% a 50%¹
- **Data 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);
- ✓ CF de Direitos Creditórios (a ser constituída).



Granja Julieta
São Paulo/SP

RESUMO DOS ATIVOS

EVEN - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 1,2%
- **Juros:** CDI + 3,8%
- **LTV:** Aprox. 85%¹
- **Data Venc. Operação:** nov/2022

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.



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:** 17,0%
- **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:** 7,5%
- **Juros:** IPCA + 5,0% (série sênior)
- **LTV:** 52,31%
- **Data Venc. Operação:** dez/2028

Nota¹: 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/SP¹ – 54%
Demais cidades/SP – 20%
Outras localidades – 26%

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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