



VECTIS RENDA RESIDENCIAL – FII

VCRR11

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira inicial é composta por 4 empreendimentos em desenvolvimento pela Cyrela. O VCRR11 possui retorno de 8,0% a.a. (0,67% a.m.) pelo período de 36 meses, ou seja, até maio de 2024; e buscará o retorno-alvo de 10% a.a. na estabilidade (a partir do 5º ano).

Patrimônio líquido

R\$ **239,3 MM**

Dividendos a pagar em 14/02/2022

R\$ **0,67/cota**

Número de cotistas

1.953

Cota

R\$ **119,63**
patrimonial

Dividend Yield

6,9% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

76% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **77,55**
mercado

10,9% a.a.
Sobre cota do mercado

118% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

*Data base de **31/01/2022**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

NOTAS DO GESTOR

Prezado Cotista,

Começamos 2022 já com os nossos ativos valorizados de acordo com o laudo da Colliers de dez/21, que demonstrou uma atualização no valor de 25% quando comparado aos valores de aquisição.

Continuamos com o nosso portfólio de 4 empreendimentos localizados em bairros estratégicos de São Paulo. Todas as obras são administradas pela Cyrela, que possui rating AAA pela Standard & Poors, e estão dentro do cronograma.

Os empreendimentos contam com a Renda Garantida de 8% a.a. pelos 36 primeiros meses. Eles serão entregues mobiliados e com a administração das unidades realizadas pela Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagem.

O VCRR possui vários benefícios com relação a compra de um imóvel no mercado tradicional, entre eles o da isenção de imposto de renda para pessoas físicas, a já comentada Renda Garantida durante o prazo de obra, a aquisição dos ativos e mobiliários com desconto, além de contar com uma administração profissional da Charlie, dentro de um fundo imobiliário.

No mês de janeiro a distribuição do Fundo será de R\$ 0,67 por cota (equivalente a 8%a.a. calculado sobre a cota de emissão de R\$100,00), uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 118% do CDI do período em relação à cota de fechamento de janeiro. O *dividend yield* atual, em relação a conta de fechamento de janeiro é de 10,9%.

A seguir, pode-se acompanhar quantas distribuições da Rentabilidade Mínima Garantida já foram realizadas, o resumo dos empreendimentos e a previsão de entrega conforme contratos de venda e compra:

Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m ²)	Aquisição (R\$/m ²)
Cyrela For You	48	1.438	13.210
Highline Iconyc	146	5.828	14.513
Atmosfera	113	3.412	13.108
On the parc	41	1.494	15.311
Total	348	12.171	14.063

Nota¹: As unidades representam 100% dos studios Residenciais e Não Residenciais.

Nota²: Todas as unidades serão administradas pela Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>).

Previsão de Entrega Conforme Contratos de Venda e Compra



Fonte: Cyrela.

¹ Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

² Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

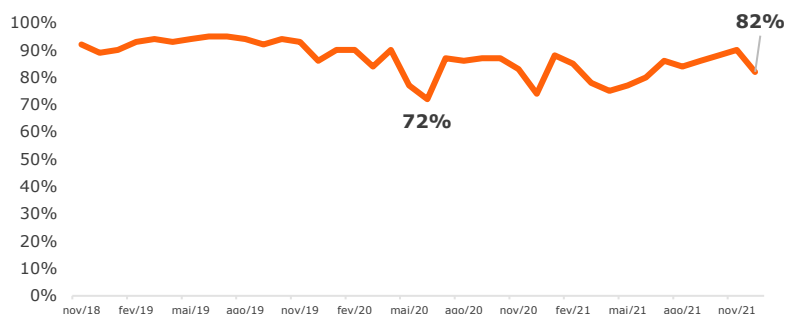
MERCADO RESIDENCIAL

Informações do Mercado Residencial

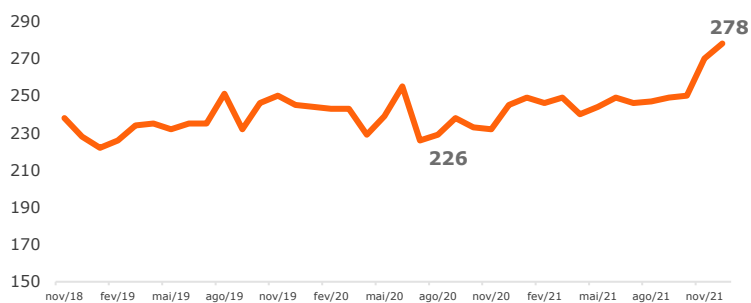
Seguimos acompanhando de perto os principais dados do mercado de shortstay.

De acordo com os dados do AIRDNA, seguindo um padrão normal de sazonalidade do mercado, a ocupação das 25% melhores unidades de São Paulo caiu de 90% em novembro para 82% em dezembro. No entanto, a variação dos preços não seguiu o mesmo patamar: eles subiram de R\$ 270 em média em novembro para R\$ 278 em dezembro/21, maior média de preços dos últimos 3 anos.

Ocupação 25% melhores unidades



Preço da Diária 25% melhores unidades



Seguindo o mesmo padrão dos dados do AIRDNA, o índice FIPEZAP, que mede o preço médio de locação de apartamentos em diferentes cidades do Brasil, demonstra que os preços médios de locação em 2021 subiram 3,87% quando comparado com 2020, impulsionados principalmente pelo aumento no segundo semestre do ano: somente no mês de dezembro essa variação foi de 0,87%, dando continuidade à sequência de altas consecutivas.

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de janeiro de 2022 será paga no dia 14/02/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 31/01/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 91% do CDI do período em relação à cota de emissão.

Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida ¹	Fundo2	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00		
				Taxa DI	% DI	% DI Gross-up ³
jan/22	0,67	0,67%	0,67%	0,73%	91%	107%
dez/21	0,67	0,67%	0,67%	0,76%	88%	103%
nov/21	0,67	0,67%	0,67%	0,59%	114%	134%
out/21	0,67	0,67%	0,67%	0,48%	139%	164%
set/21	0,67	0,67%	0,67%	0,44%	153%	180%
ago/21	0,67	0,67%	0,67%	0,42%	158%	186%
jul/21	0,67	0,67%	0,67%	0,36%	188%	222%
jun/21	0,67	0,67%	0,67%	0,30%	220%	259%

¹Corresponde à garantida de 8%a.a.

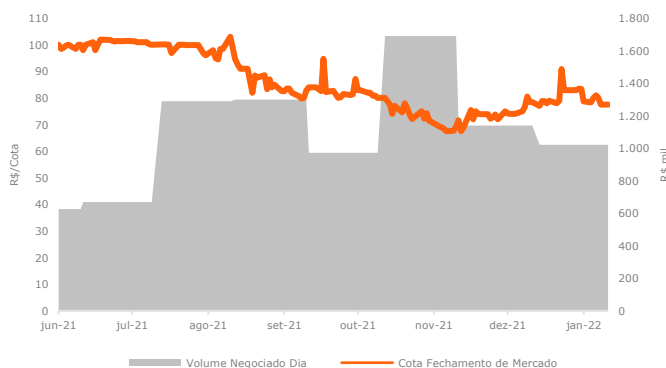
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em janeiro de 2022, foram negociadas 12.695 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,0 milhão.

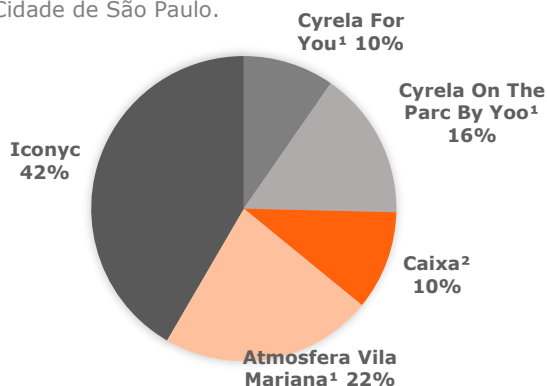
Volume Mensal Negociado	R\$ 1,0 milhão
Total de cotas negociadas	12.695
Cota Fechamento em 31/01/2022	R\$ 77,50



Fonte: B3, Vectis

ALOCÇÃO PORTFÓLIO EMPREENDIMENTOS

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos em desenvolvimento pela Cyrela, localizados na Cidade de São Paulo.



Mês base: janeiro/2022

Fonte: Vectis

¹Aquisição de parte das unidades; ²Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

CYRELA FOR YOU

No mês de dezembro, foram executados 4% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 61% do total da obra. Todos os pavimentos encontram-se com alvenaria finalizada e seguiu-se com o acabamentos internos de alvenaria. Foram iniciadas as execuções de contrapiso dos pavimentos e colocados os revestimentos dos pisos das varandas e foram instaladas bancadas em granito com cubas nas unidades. A obra apresenta Índice de Desempenho de Prazo neste mês de 96% e 92% desde o início da construção. A obra encontra-se dentro do prazo previsto de construção.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Bancada com cuba instalada, detalhe de pontos hidráulicos em parede.

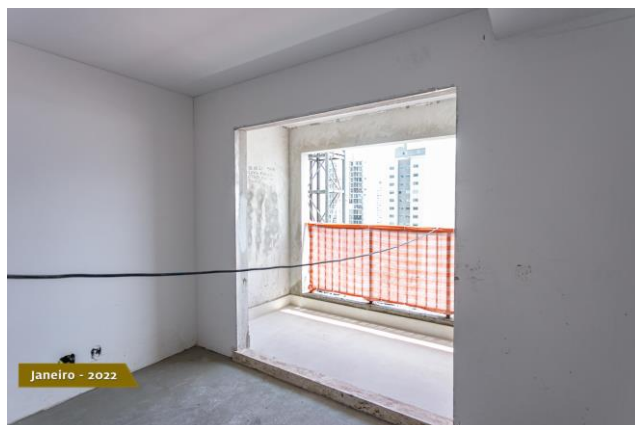


Foto 2 – Paredes com acabamento de massa corrida, contrapiso de pavimento e piso de varanda colocado.



Foto 3 - Fachada do empreendimento com 20 pavimentos construídos.



Foto 4 – Impermeabilização de piscina em área de lazer

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. CARLOS PETIT, 215
UNIDADES	48
VALOR INVESTIMENTO	18.996.388,64
VALOR M²	13.210,28
DATA ENTREGA	2S 2022
ANDAMENTO OBRA	61% (REF. DEZ/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2020	2021												2022
Mês	jun a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a set
Mensal	17%	1%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	39%
Físico Acumulado	17%	19%	20%	23%	26%	29%	33%	38%	44%	48%	53%	58%	61%	100%
Financeiro Acumulado	16%	19%	21%	23%	28%	31%	35%	40%	45%	51%	56%	62%	66%	ND*

EXECUTADO

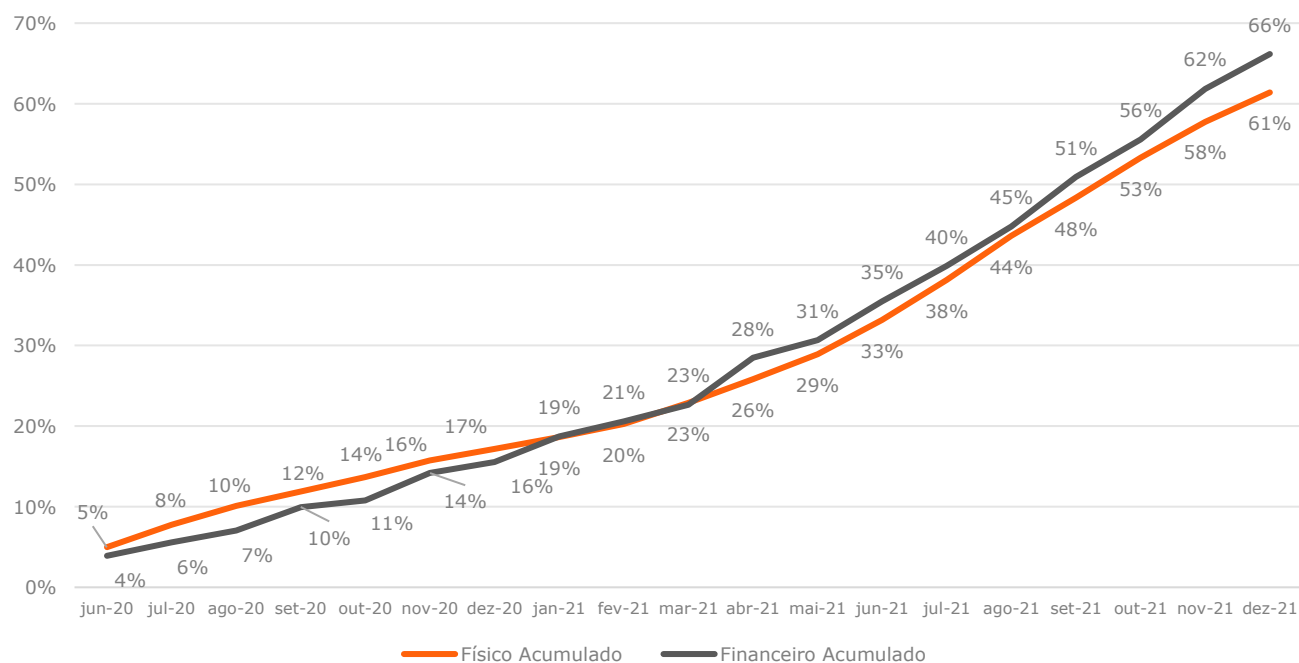
PROJETADO

Mês base: dezembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o oitavo mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 3% em dezembro, totalizando 19% do total de obras. Em janeiro iniciou-se a concretagem do quarto pavimento e o Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 96% e 114% desde o início da obra.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Aço alocado em canteiro de obra



Foto 2 – Pilares em concreto armado do primeiro pavimento acabados



Foto 3 – Montagem de formas no quarto pavimento para concretagem de estrutura em concreto armado



Foto 4 – Visão lateral de obra com formas de concreto armado

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	AV. PROF. ASC. REIS, 1.300
UNIDADES	41
VALOR INVESTIMENTO	22.871.318,07
VALOR M²	15.310,83
DATA ENTREGA	2S 2023
ANDAMENTO OBRA	19% (REF. DEZ/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

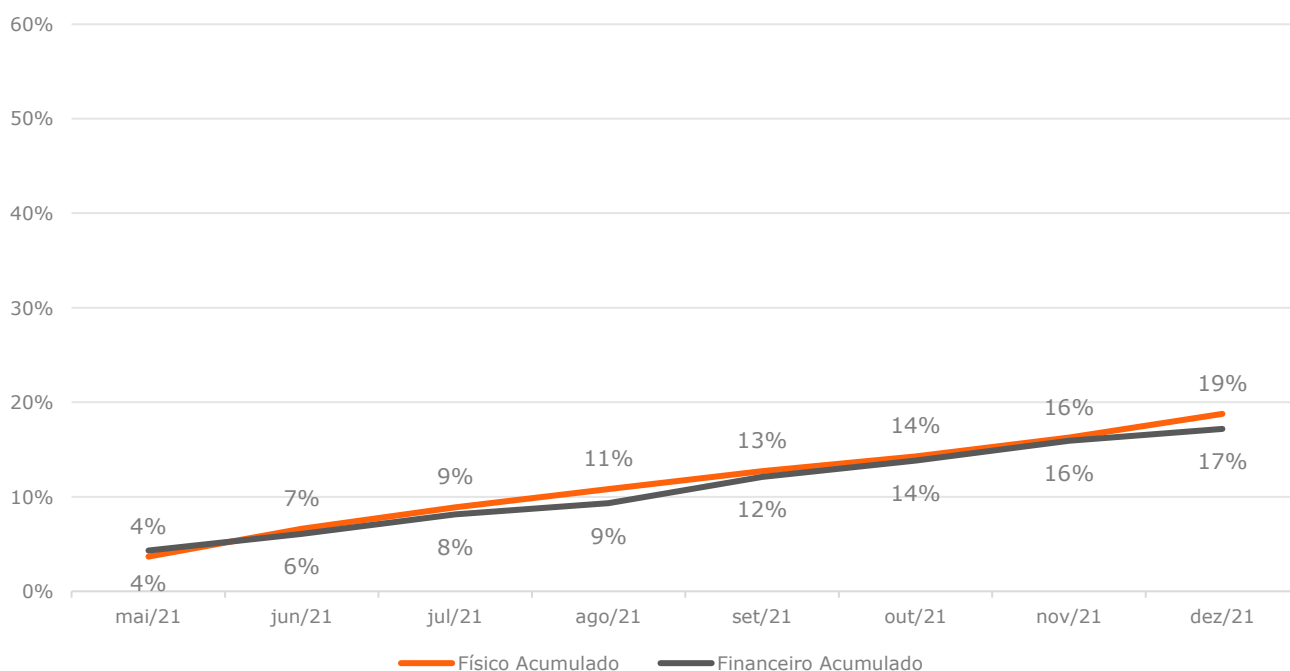
Ano	2021								2022	2023
	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a jul
Mês									jan a dez	jan a jul
Mensal	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	60%	22%
Físico Acumulado	4%	7%	9%	11%	13%	14%	16%	19%	78%	100%
Financeiro Acumulado	4%	6%	8%	9%	12%	14%	16%	17%	ND*	ND*
EXECUTADO									PROJETADO	

Mês base: dezembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em dezembro foram executados 5% da obra, atingindo 41% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 102% e acumulado de 100%. Seguiu-se com as instalações dos conduítes elétricos e tubulações hidráulicas.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Fachada do edifício

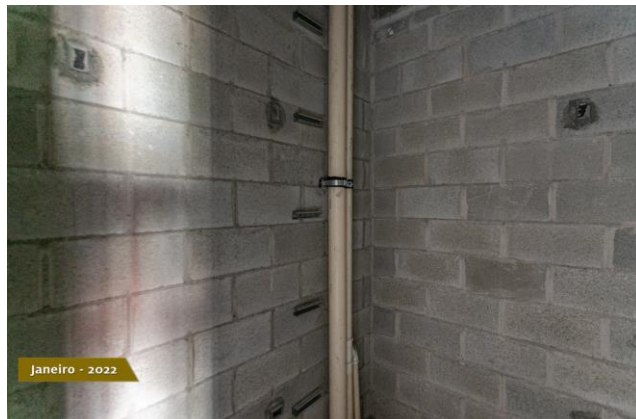


Foto 2 - Alvenaria em pavimento finalizada com detalhe para tubulação hidráulica



Foto 3 - Conduítes elétricos em alvenaria.

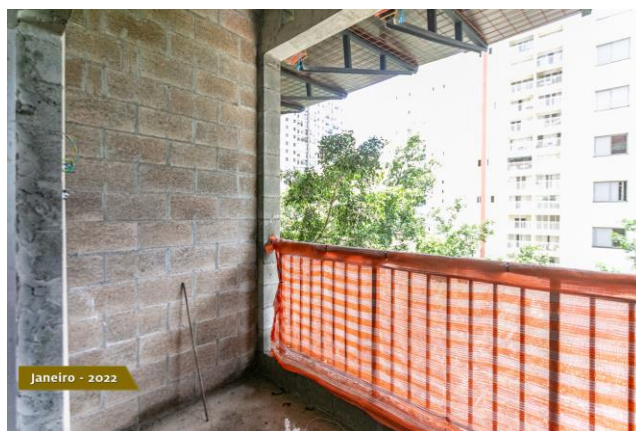


Foto 4 - Parapeito de sacada instalada em pavimento

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. GREGÓRIO SERRÃO, 232
UNIDADES	113
VALOR INVESTIMENTO	44.720.665,91
VALOR M²	13.108,28
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	41% (REF. DEZ/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

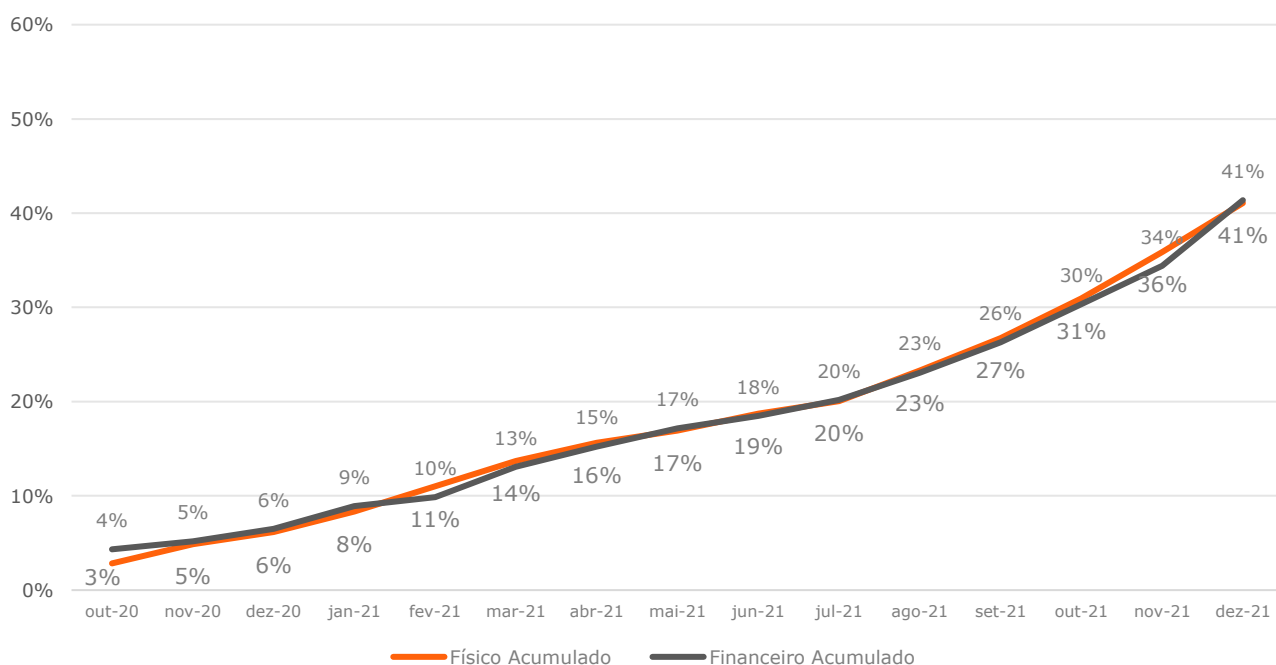
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	out a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a fev
Mensal	6%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	3%	4%	5%	5%	54%	5%
Físico Acumulado	6%	8%	11%	14%	16%	17%	19%	20%	23%	27%	31%	36%	41%	95%	100%
Financeiro Acumulado	16%	9%	10%	13%	15%	17%	18%	20%	23%	26%	30%	34%	41%	ND*	ND*
EXECUTADO													PROJETADO		

Mês base: dezembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de dezembro, a obra atingiu 34% completos com 4% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 85% e desde o início da obra é de 106%. Foram instaladas paredes internas em *dry-wall* nas unidades e os parapeitos das sacadas.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 -Paredes de pavimento em dry wall e contrapiso finalizado.

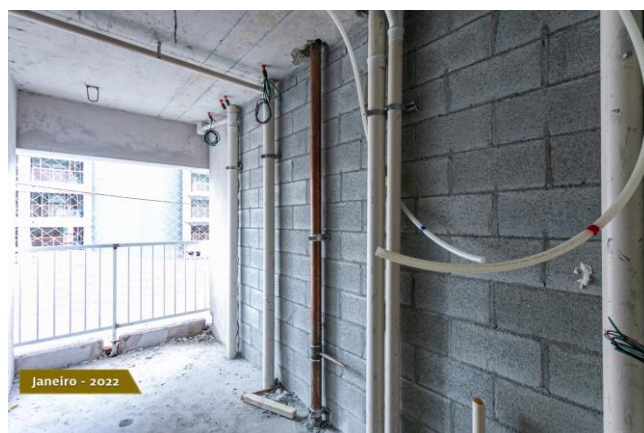


Foto 2 - Tubulação hidráulica



Foto 3 - Fachada de empreendimento



Foto 4 - Parapeito de sacada

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	R. LOEFGREEN, 2.527
UNIDADES	146
VALOR INVESTIMENTO	84.579.297,90
VALOR M²	14.512,58
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	34% (REF. DEZ/21)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

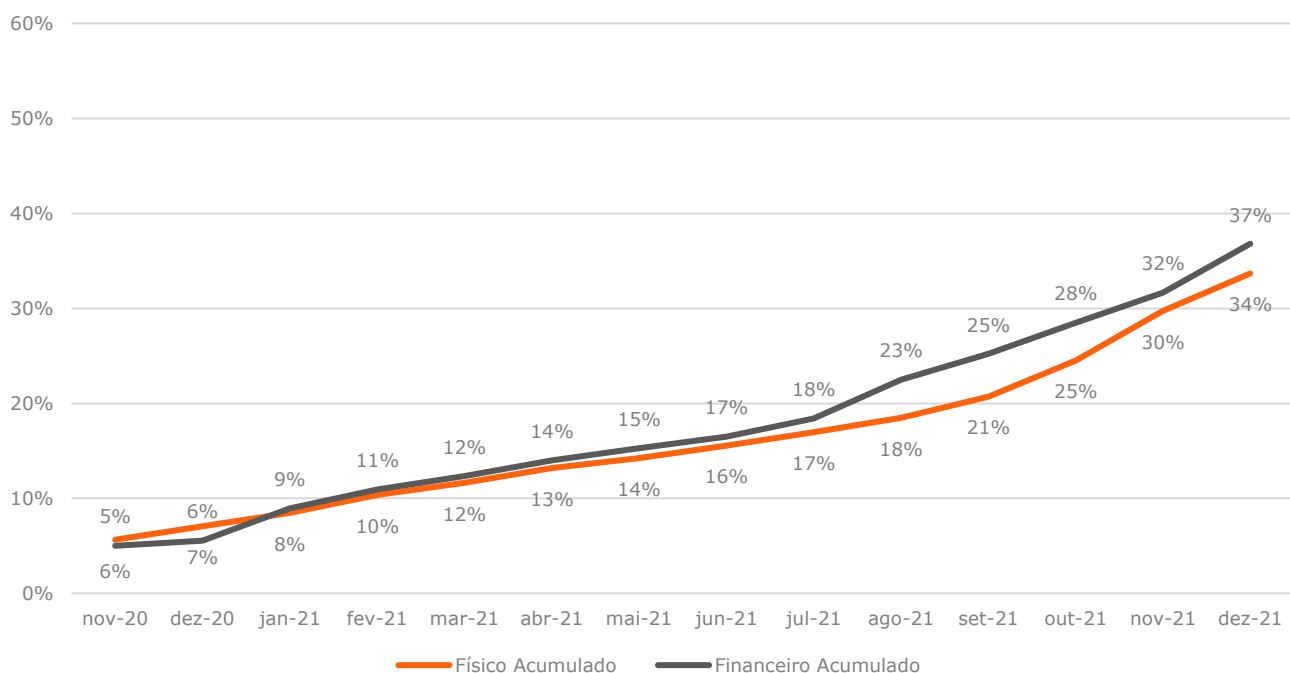
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	nov a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a mar
Mensal	7%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	2%	4%	5%	4%	60%	6%
Físico Acumulado	7%	8%	10%	12%	13%	14%	16%	17%	18%	21%	25%	30%	34%	94%	100%
Financeiro Acumulado	6%	9%	11%	12%	14%	15%	17%	18%	23%	25%	28%	32%	37%	ND*	ND*
		EXECUTADO												PROJETADO	

Mês base: dezembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Nome

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado

CNPJ

40.041.723/0001-53

Data de Início do Fundo

31/Mai/21

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Custódia

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ticker

VCRR11

Taxa de Administração

0,80% a.a, aplicável sobre o valor de patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

15% do que exceder o retorno de 6,0% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA, após o período de Rentabilidade Garantida

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 Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("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: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42. Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para: vectisgestao@vectis.com.br.