



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\$ **239,2 MM**

Dividendos a pagar em 15/03/2022

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

Número de cotistas

1.998

Cota

R\$ **119,62**
patrimonial

Dividend Yield

6,9% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

79% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **74,53**
mercado

11,3% a.a.
Sobre cota do mercado

127% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

*Data base de **25/02/2022**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

NOTAS DO GESTOR

Prezado Cotista,

O VCRR11 é um fundo que visa investir em imóveis com o objetivo de gerar renda oriunda de aluguel. Em seu início, o Fundo adquiriu 100% de 4 subcondomínios de empreendimentos da Cyrela, todos em bairros nobres da cidade de São Paulo, sendo 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera.

Todos os empreendimentos se encontram em fase de construção e estão dentro de seus cronogramas de obra, sendo o primeiro a ser entregue no segundo semestre deste ano e o último no segundo semestre de 2023, conforme cronograma abaixo.

Durante os 36 primeiros meses do início do Fundo, o investidor conta com uma Renda Garantida de 8% a.a., em relação à cota de emissão de R\$ 100,00. No valor de fechamento de fevereiro o retorno chega 11,3%a.a.. Toda a renda gerada pelo aluguel dos imóveis durante os 36 primeiros meses, será adicionada a Renda Garantida.

Os imóveis foram adquiridos com um desconto médio de 20% em relação ao preço do último laudo realizado pela Colliers em dezembro de 2021. Considerando o valor da Renda Garantida como desconto, o valor chega a 40%.

Todos as unidades serão entregues mobiliadas e contam com a administração da 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 dentro de um fundo imobiliário.

A distribuição de dividendos referente ao mês fevereiro será de R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto para pessoas físicas equivalente 127% do CDI do período em relação à cota de emissão.

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.



NOTAS DO GESTOR

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 dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

¹ Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

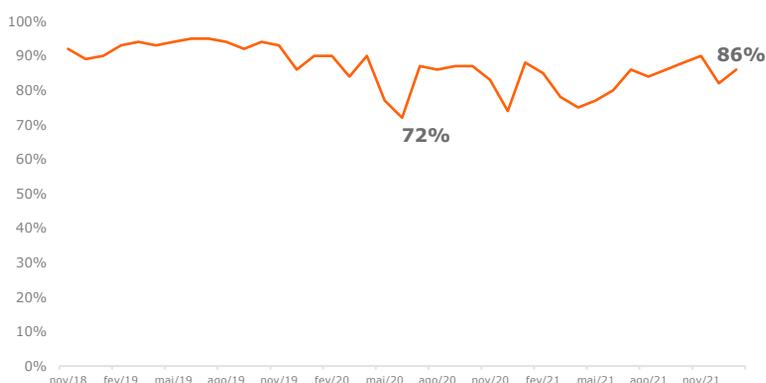
² Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

MERCADO RESIDENCIAL

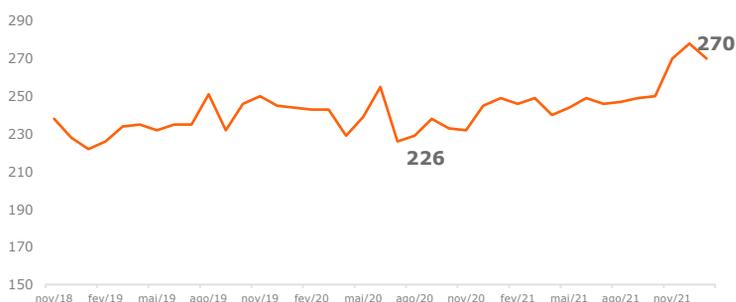
Informações do Mercado Residencial

Mensalmente acompanhamos os principais dados referentes ao mercado de shortstay. De acordo com os dados mais recentes da plataforma AIRDNA, janeiro/22, a ocupação das 25% melhores unidades de São Paulo subiu de 82% para 86%, mantendo um padrão alto de ocupação já tendo recuperado níveis pré-pandemia. Com relação ao preço dos aluguéis houve uma pequena queda de R\$ 278 para R\$ 270, o que ainda representa níveis bons de preço, acima da média dos últimos 3 anos de R\$ 243.

Ocupação 25% melhores unidades



Preço Aluguel 25% melhores unidades



RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de fevereiro de 2022 será paga no dia 15/03/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 25/02/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 94% do CDI do período em relação à cota de emissão.

Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida ¹	Fundo ²	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100.00		
				Taxa DI	% DI	% DI Gross-up ³
fev/22	0,67	0,67%	0,67%	0,71%	94%	111%
jan/22	0,67	0,67%	0,67%	0,73%	91%	108%
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.

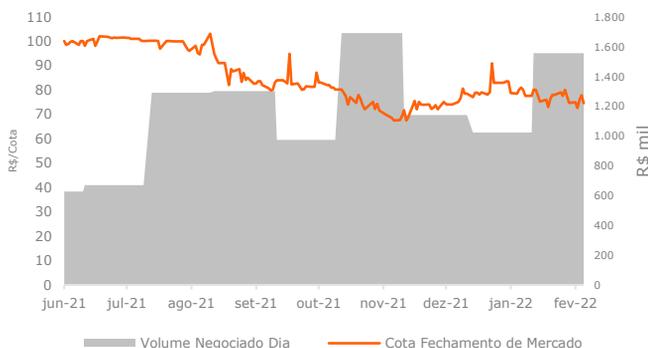
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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 fevereiro de 2022, foram negociadas 20.738 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,5 milhão.

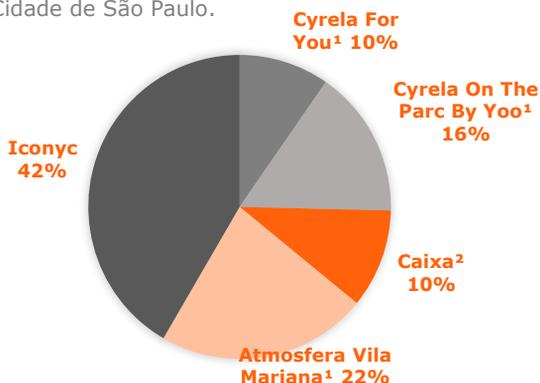
Volume Mensal Negociado	R\$ 1,5 milhão
Total de cotas negociadas	20.738
Cota Fechamento em 25/02/2022	R\$ 74,53



Fonte: B3, Vectis

ALOCAÇÃO 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: fevereiro/2022

Fonte: Vectis

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

CYRELA FOR YOU

No mês de janeiro, foram executados 3% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 64% do total da obra. Seguiu-se com as instalações das bancadas com cubas das cozinhas e dos revestimentos das áreas molhadas das unidades. Foram recebidas e alocadas em obra as grades de contenção das sacadas e os revestimentos para acabamento. A obra apresenta Índice de Desempenho de Prazo neste mês de 80% e 92% desde o início da construção. A obra encontra-se dentro do prazo previsto de construção.

ESTÁGIO DA OBRA

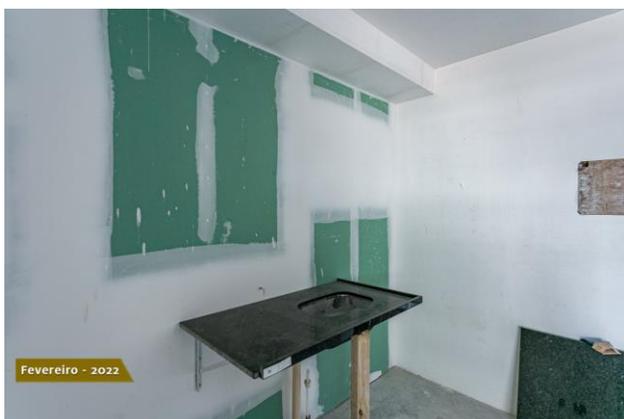


Foto 1 – Bancada com cuba de cozinha instalada.



Foto 2 – Paredes com acabamento em área molhada de unidade.

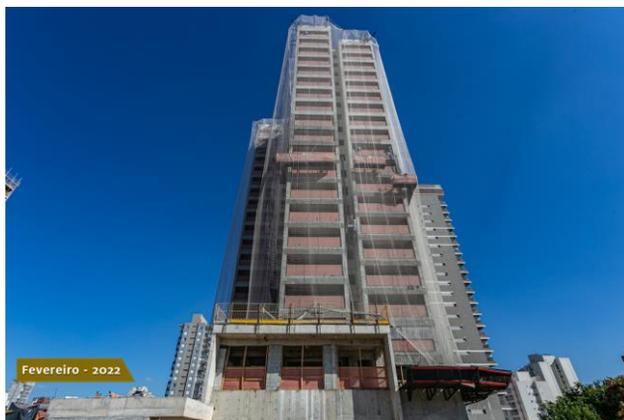


Foto 3 - Fachada do empreendimento com 20 pavimentos construídos.

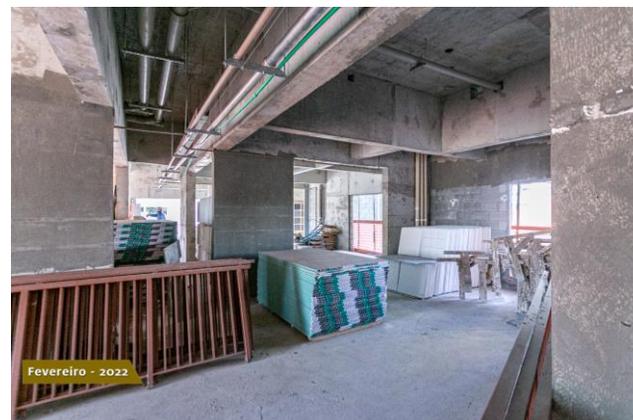


Foto 4 – Pavimento térreo com revestimentos e grades alocados em obra.

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	64% (REF. JAN/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2020	2021	2022								
Mês	jun a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set
Mensal	17%	44%	3%	4%	8%	7%	7%	3%	3%	4%	1%
Físico Acumulado	17%	61%	64%	68%	76%	83%	90%	93%	96%	99%	100%
Financeiro Acumulado	16%	64%	66%	ND*							

EXECUTADO

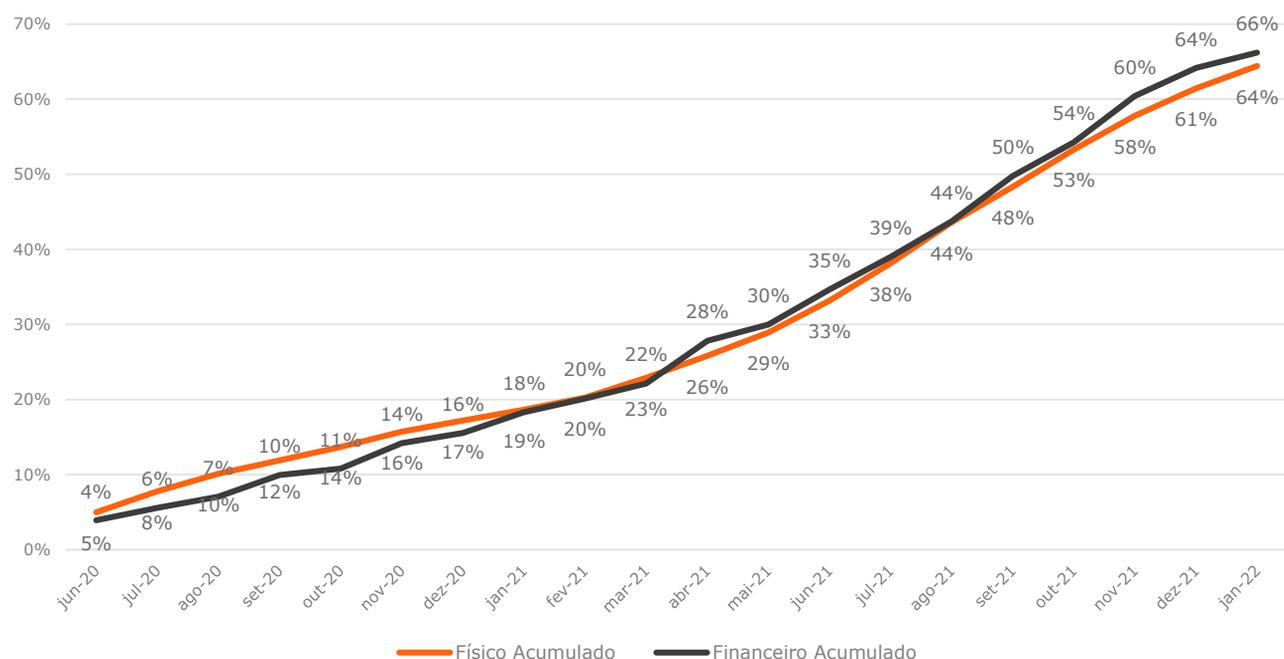
PROJETADO

Mês base: janeiro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: janeiro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o nono mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 3% em janeiro, totalizando 22% do total de obras. Em fevereiro iniciou se a concretagem do quinto pavimento e o Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 100% e 102% desde o início da obra.

ESTÁGIO DA OBRA

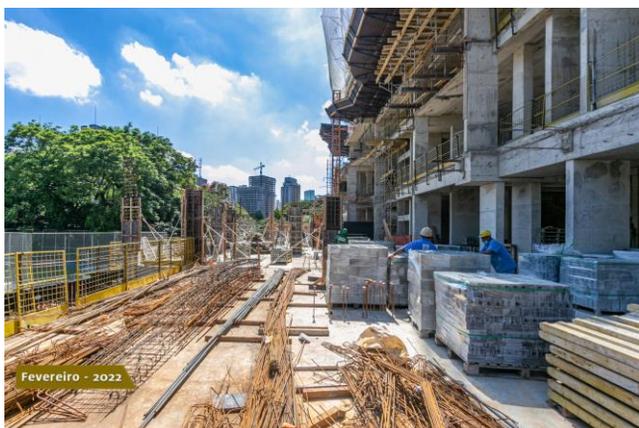


Foto 1 – Aço alocado em canteiro de obra.



Foto 2 – Formas de estrutura montadas em quinto pavimento.

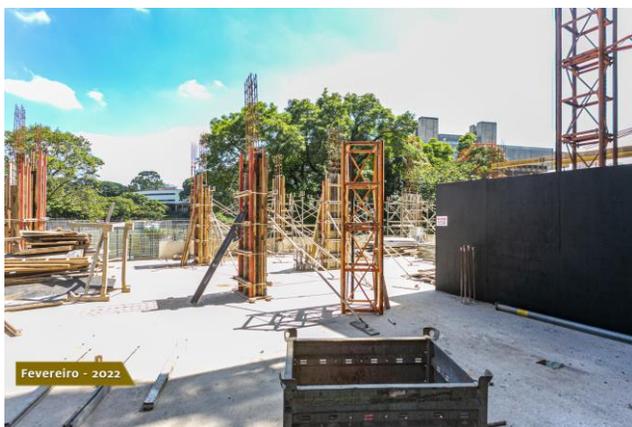


Foto 3 – Formas de pilares montadas em pavimento.

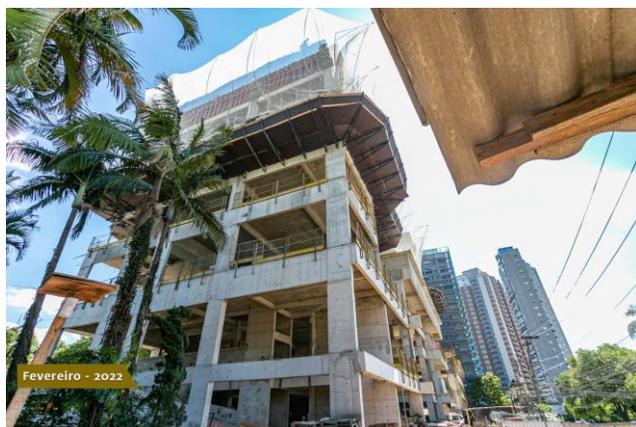


Foto 4 – Visão lateral de obra com primeiros pavimentos concretados.

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	22% (REF. JAN/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021	2022												2023
Mês	mai a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a jul
Mensal	19%	3%	4%	6%	7%	7%	5%	4%	4%	3%	5%	6%	5%	21%
Físico Acumulado	19%	22%	26%	33%	40%	47%	52%	56%	60%	63%	68%	74%	79%	100%
Financeiro Acumulado	17%	19%	ND*											

EXECUTADO

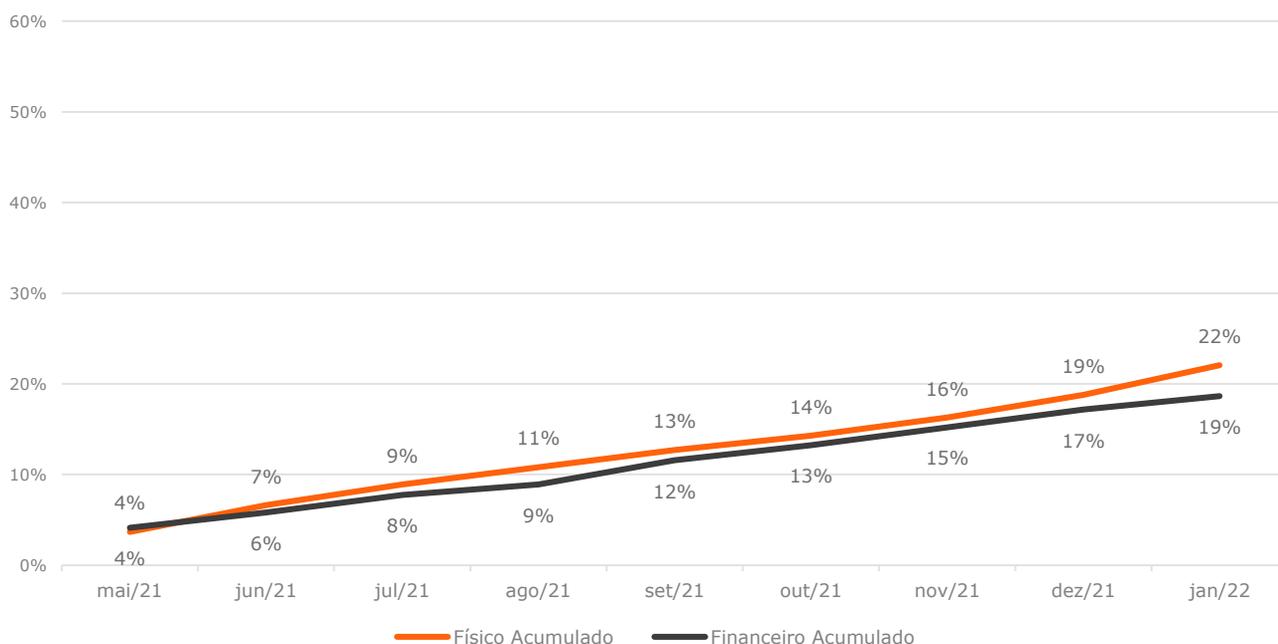
PROJETADO

Mês base: janeiro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: janeiro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em janeiro foram executados 5% da obra, atingindo 46% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 99% e acumulado de 89%. A obra encontra-se dentro do prazo esperado de entrega. Em fevereiro, paredes das unidades receberam massa corrida.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Fachada do edifício

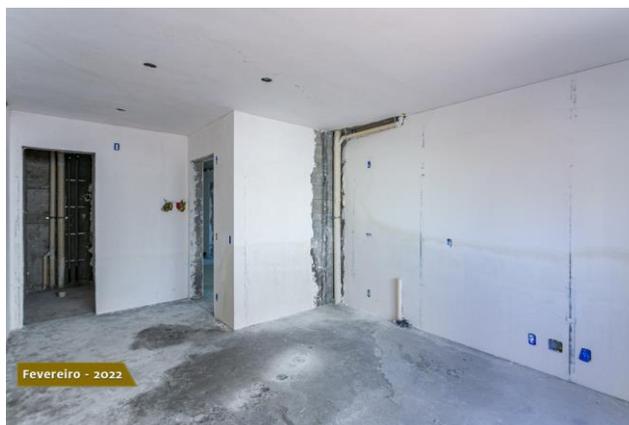


Foto 2 - Parede em pavimento finalizada com massa, detalhe para tubulação hidráulica

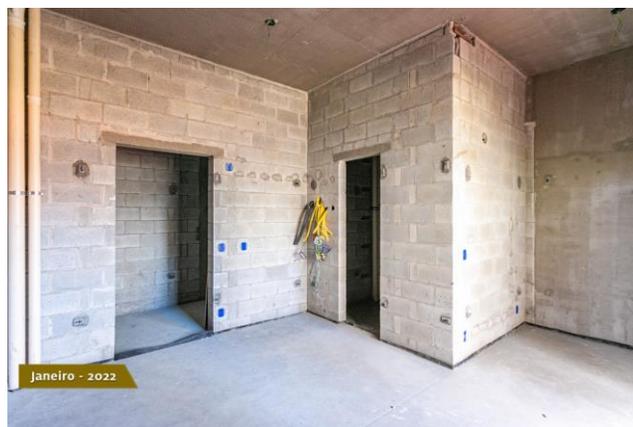


Foto 3 - Conduítes elétricos em alvenaria.



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	46% (REF. JAN/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

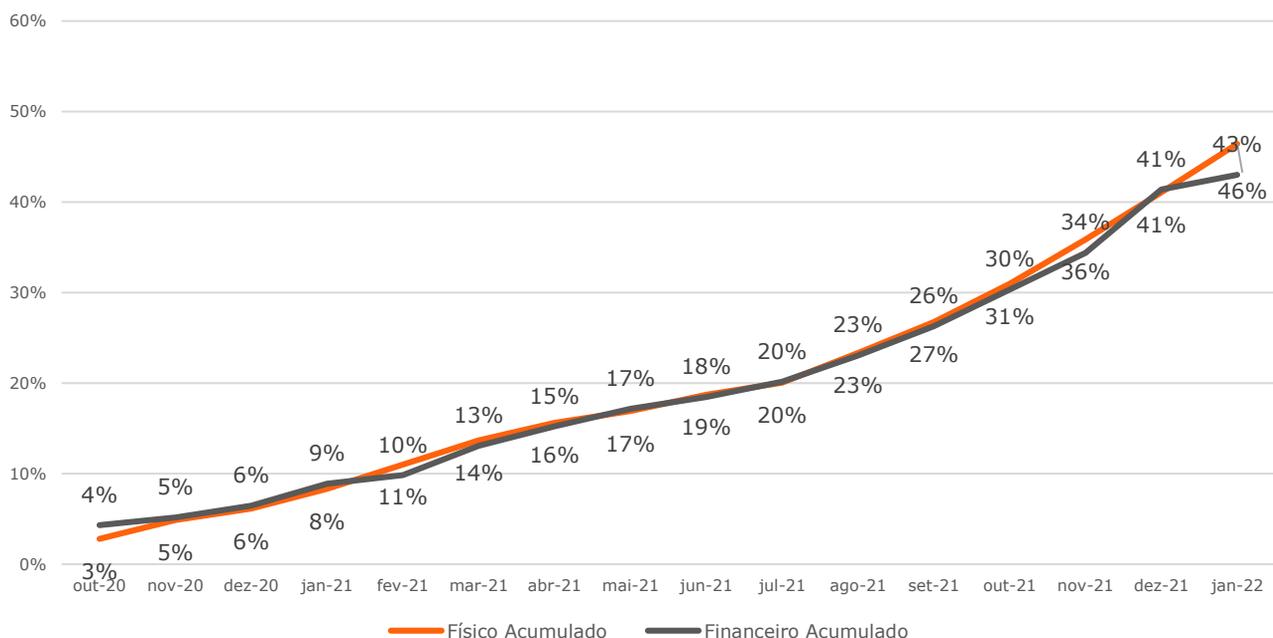
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	out a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a fev
Mensal	6%	53%	5%	5%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	6%	4%	4%	3%	5%
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	56%	59%	64%	68%	73%	79%	84%	89%	92%	95%	100%
Financeiro Acumulado	16%	41%	43%	ND*											
	EXECUTADO		PROJETADO												

Mês base: janeiro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: janeiro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de janeiro, a obra atingiu 38% completos com 4% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 100% e desde o início da obra é de 100%. Seguiu-se com as instalações das paredes internas em *dry-wall* nas unidades e os parapeitos das sacadas.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Parapeito de sacada, paredes revestidas com massa corrida e contrapiso finalizado em pavimento.



Foto 2 – Estrutura de dry wall em parede com tubulação hidráulica

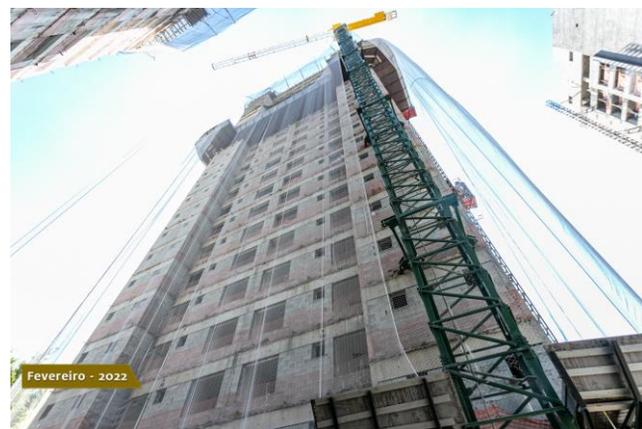


Foto 3 - Fachada de empreendimento



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 M ²	14.512,58
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	38% (REF. JAN/22)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

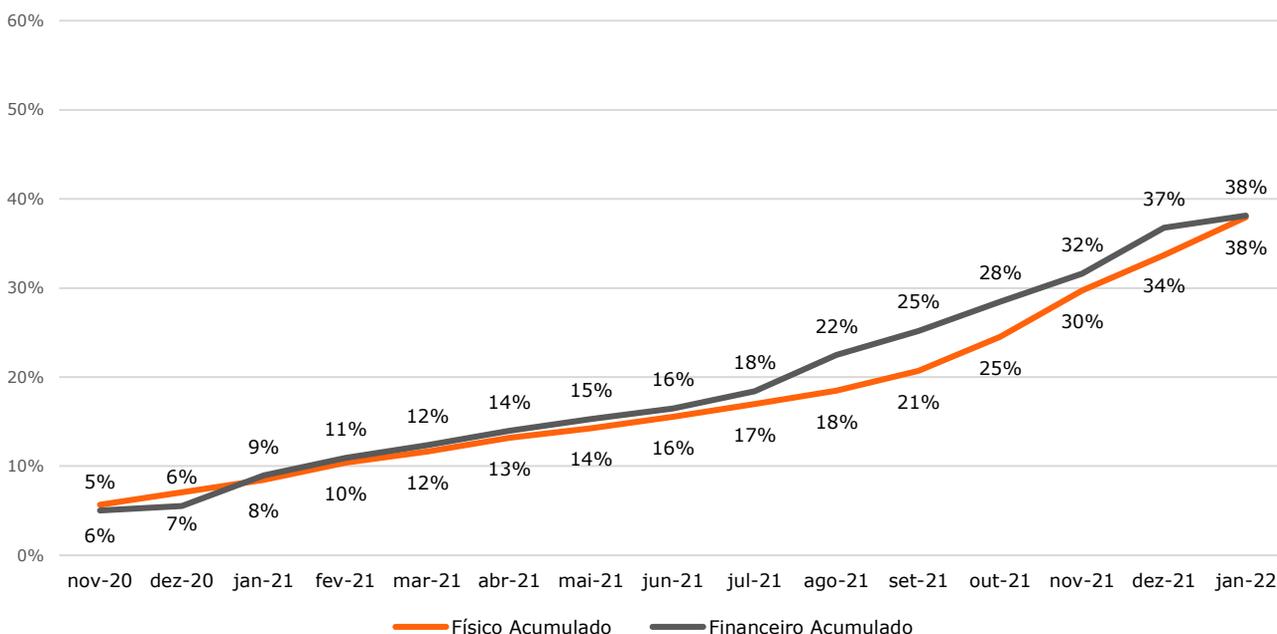
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	nov a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a mar
Mensal	7%	27%	4%	5%	5%	5%	7%	6%	6%	6%	4%	3%	3%	4%	7%
Físico Acumulado	7%	34%	38%	43%	48%	53%	60%	66%	72%	79%	83%	86%	89%	93%	100%
Financeiro Acumulado	6%	37%	38%	ND*											
	EXECUTADO		PROJETADO												

Mês base: janeiro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: janeiro/2022

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

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 Igatemi, 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.

