



# 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\$ **239,4 MM**

### Dividendos a pagar em 14/04/2022

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

### Número de cotistas

**2.035**

### Cota

R\$ **119,71**  
patrimonial

### Dividend Yield

**6,9%** a.a.  
Sobre cota patrimonial

### Rentabilidade equivalente

**72%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota patrimonial

R\$ **71,25**  
mercado

**11,9%** a.a.  
Sobre cota do mercado

**102%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota do mercado

\*Data base de **31/03/2022**

<sup>1</sup>Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

## NOTAS DO GESTOR

### Prezado Cotista,

Todos os nossos empreendimentos, 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera, encontram-se com o cronograma de obras de acordo com o planejado, sendo a primeira entrega programada já para o segundo semestre deste ano.

Durante os 36 primeiros meses, o Fundo conta com uma Renda Garantida pela Cyrela de 8% a.a. em relação a cota de R\$ 100,00. No valor de fechamento de março o retorno chega a 11,9% a.a.. Todos os empreendimentos serão entregues antes do término da Renda Garantida, e seus rendimentos gerados pelo aluguel de unidades serão somados ao valor da Renda Garantida até o final 36º mês.

Compramos 100% das unidades dos subcondomínios destinados a aluguel de 4 empreendimentos que serão entregues pela Cyrela. Todas já quitadas e com os valores necessários para a decoração já captados. As unidades serão entregues para operação, com o conforto de um hotel e a praticidade de uma casa. Enxoval completo, decoração, utensílios domésticos, para uma melhor estadia dos nossos clientes.

As unidades serão administradas pelas Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagens.

Comparado com a aquisição de um imóvel no mercado tradicional, o VCRR, possui vantagens como o a isenção do imposto de renda para pessoas físicas, a Renda Garantida por 36 meses que abrange com folga o prazo de obra de todos os empreendimentos, em possuir a diversidade de 348 unidades em 4 empreendimentos diferentes localizados em 2 regiões de grande demanda na cidade de São Paulo, e poder contar com uma administração profissional.

A distribuição de dividendos referente ao mês março será de R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto para pessoas físicas equivalente a 8% a.a. referente a renda garantida.

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

# NOTAS DO GESTOR

## Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m <sup>2</sup> )	Aquisição (R\$/m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>12.171</b>	<b>14.063</b>

Nota<sup>1</sup>: As unidades representam 100% dos studios Residenciais e Não Residenciais.

Nota<sup>2</sup>: Todas as unidades serão administradas pela Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>).

## Previsão de Entrega dos Empreendimentos

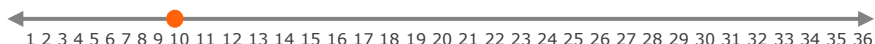


Fonte: Cyrela.

<sup>1</sup> Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

<sup>2</sup> Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

## Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



Convidamos a todos a assistirem o vídeo referente ao VCRR em nosso canal no YouTube. Nele vocês poderão encontrar imagens de como está cada um dos nossos empreendimentos, de como ficarão nossas unidades quando entregues, do aplicativo da Charlie que irá realizar a administração das unidades, entre outros itens que acreditamos ser importantes para o acompanhamento do Fundo. Segue link abaixo:

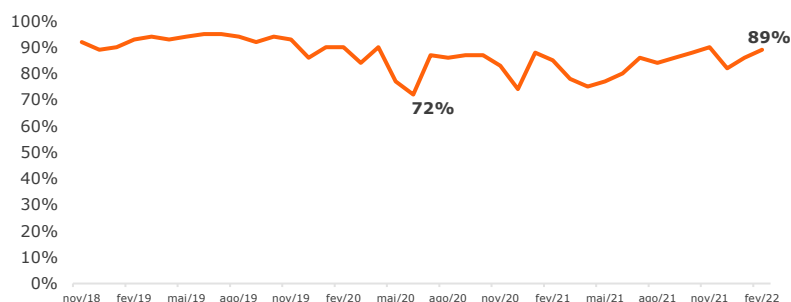
<https://bit.ly/3NLZFhB>

# MERCADO RESIDENCIAL

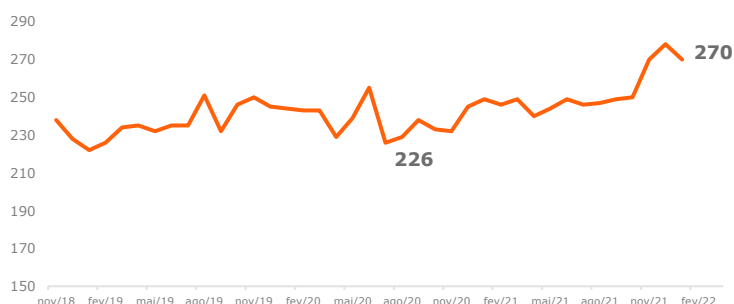
## Informações do Mercado Residencial

Mensalmente acompanhamos os principais dados referentes ao mercado de *shortstay*. De acordo com os dados mais recentes da plataforma AIRDNA, fevereiro/22, a ocupação das 25% melhores unidades de São Paulo (unidades que foram melhores que 75% dos concorrentes em ocupação e preço e compatível com o tipo de unidades que possuímos no Fundo: excelente localização e de alto padrão) subiu de 86% para 89%, mantendo um padrão alto de ocupação, superior à média dos últimos 3 anos de 87%. Com relação ao preço dos aluguéis houve uma pequena queda de R\$ 270 para R\$ 269, o que ainda representa níveis bons de preço, acima da média dos últimos 3 anos de R\$ 244.

### Ocupação 25% melhores unidades



### Preço Aluguel 25% melhores unidades



## RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de março de 2022 será paga no dia 14/04/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 31/03/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 72% do CDI do período em relação à cota de emissão.

Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida <sup>1</sup>	Fundo <sup>2</sup>	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00		
				Taxa DI	% DI	% DI Gross-up <sup>3</sup>
mar/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,92%	72%	85%
fev/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,75%	89%	105%
jan/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,73%	91%	108%
dez/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,76%	88%	103%
nov/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,59%	114%	134%
out/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,48%	139%	164%
set/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,44%	153%	180%
ago/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,42%	158%	186%
jul/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,36%	188%	222%
jun/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,30%	220%	259%

<sup>1</sup>Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

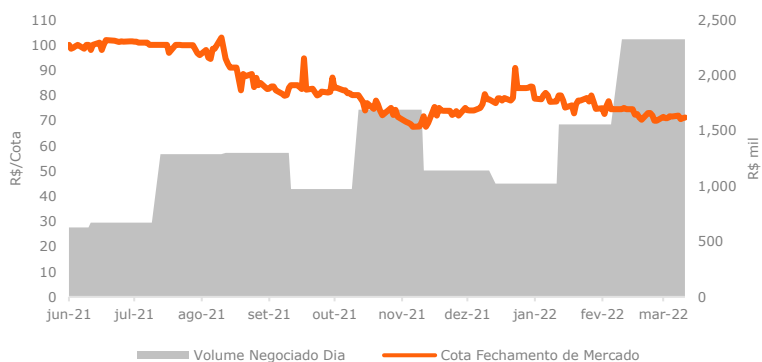
<sup>2</sup>Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

<sup>3</sup>Considera 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 março de 2022, foram negociadas 32.665 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 2,3 milhões.

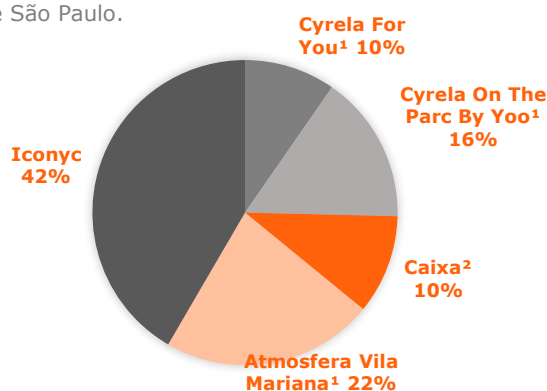
Volume Mensal Negociado	<b>R\$ 2,3 milhões</b>
Total de cotas negociadas	<b>32.665</b>
Cota Fechamento em 31/03/2022	<b>R\$ 71,25</b>



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: março/2022

Fonte: Vectis

<sup>1</sup>Aquisição de parte das unidades; <sup>2</sup>Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

## CYRELA FOR YOU

No mês de março, foram executados 4% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 68% do total da obra. Em março foram iniciadas as instalações de janelas e portas de sacadas dos pavimentos mais avançados no estágio de obra. Houve etapas de impermeabilização da área comum. O Índice de Desempenho de Obra do mês foi de 102% e 91% desde o início da obra. A obra encontra-se dentro do prazo previsto.

### ESTÁGIO DA OBRA

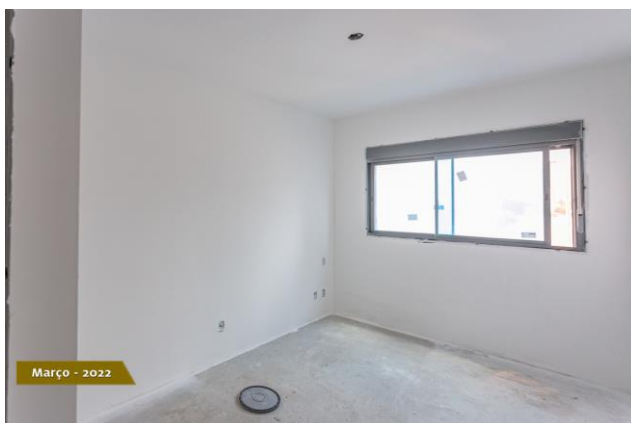


Foto 1 – Janela de pavimento instalada.

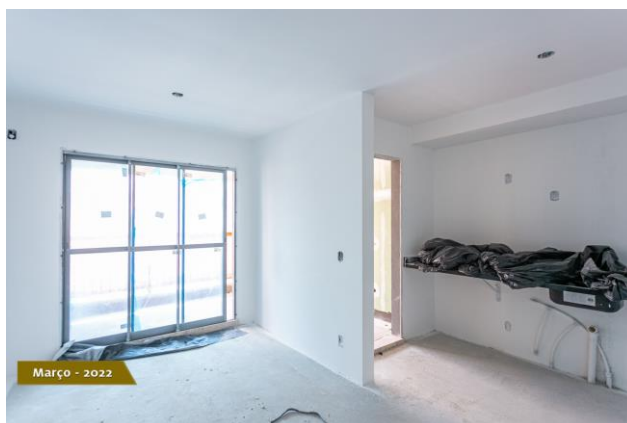


Foto 2 – Portas de sacada instaladas.



Foto 3 - Fachada do empreendimento com 20 pavimentos construídos.

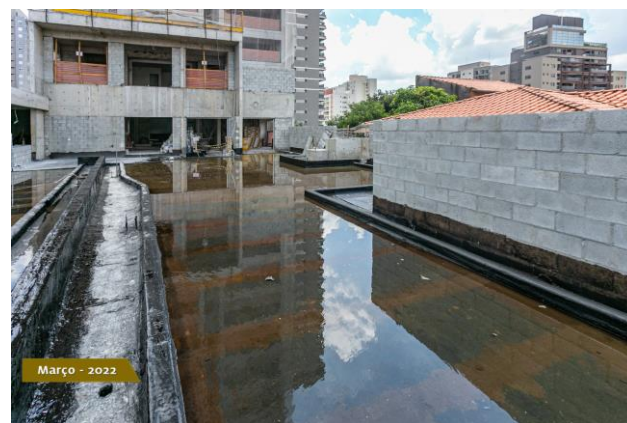


Foto 4 – Impermeabilização de área comum.

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA MARIANA - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. CARLOS PETIT, 215</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>48</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>18.996.388,64</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>13.210,28</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2022</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>68% (REF. FEV/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

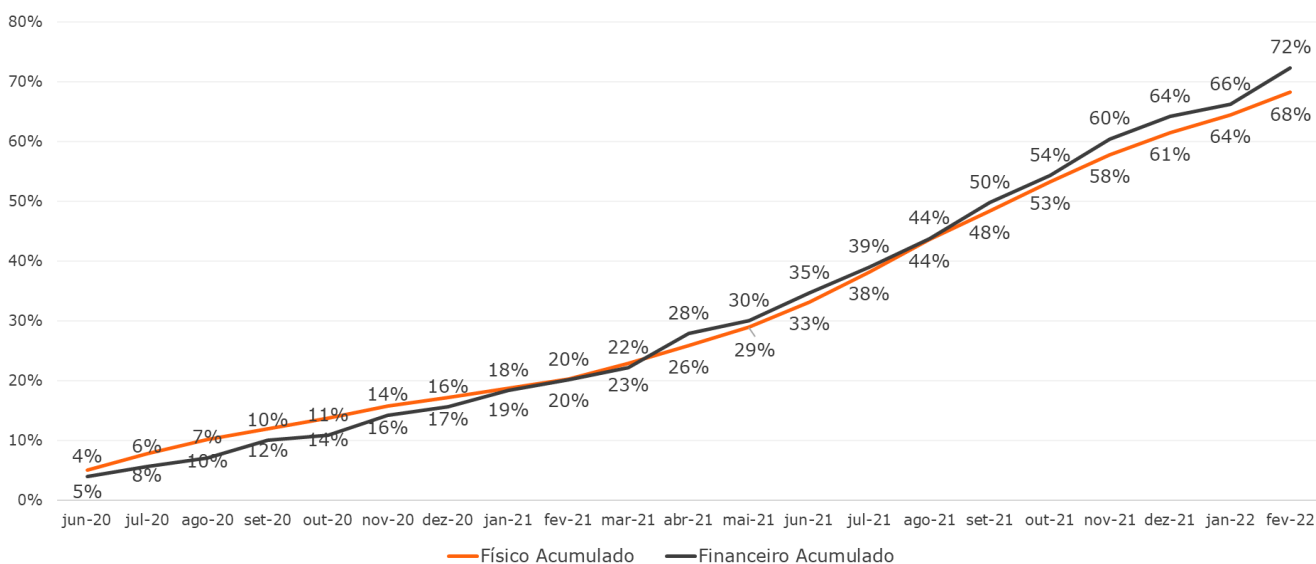
Ano	2020		2021		2022						
	jun a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set
Mensal	17%	44%	3%	<b>4%</b>	8%	7%	7%	3%	3%	3%	1%
Físico Acumulado	17%	61%	64%	<b>68%</b>	76%	83%	90%	93%	96%	99%	100%
Financeiro Acumulado	16%	64%	66%	<b>72%</b>	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	<b>EXECUTADO</b>				<b>PROJETADO</b>						

Mês base: fevereiro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o décimo mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 4% em fevereiro, totalizando 26% do total de obras. Em março iniciou se a concretagem do nono pavimento e o Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 96% e 99% desde o início da obra.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Blocos alocados em canteiro de obra.

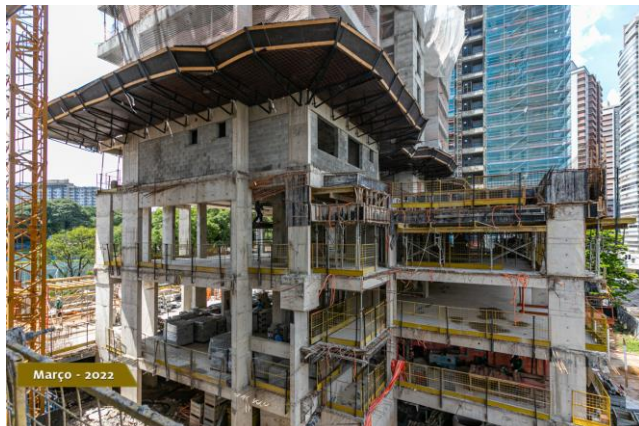


Foto 2 - Vista lateral de obra.



Foto 3 - Blocos alocados para construção de alvenaria.



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

Fonte: Cyrela



## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA CLEMENTINO - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>AV. PROF. ASC. REIS, 1.300</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>41</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>22.871.318,07</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>15.310,83</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>26% (REF. FEV/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	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	92%	22%	26%	33%	40%	47%	52%	56%	59%	62%	68%	74%	79%	100%	
Financeiro Acumulado	83%	19%	26%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	

**EXECUTADO**

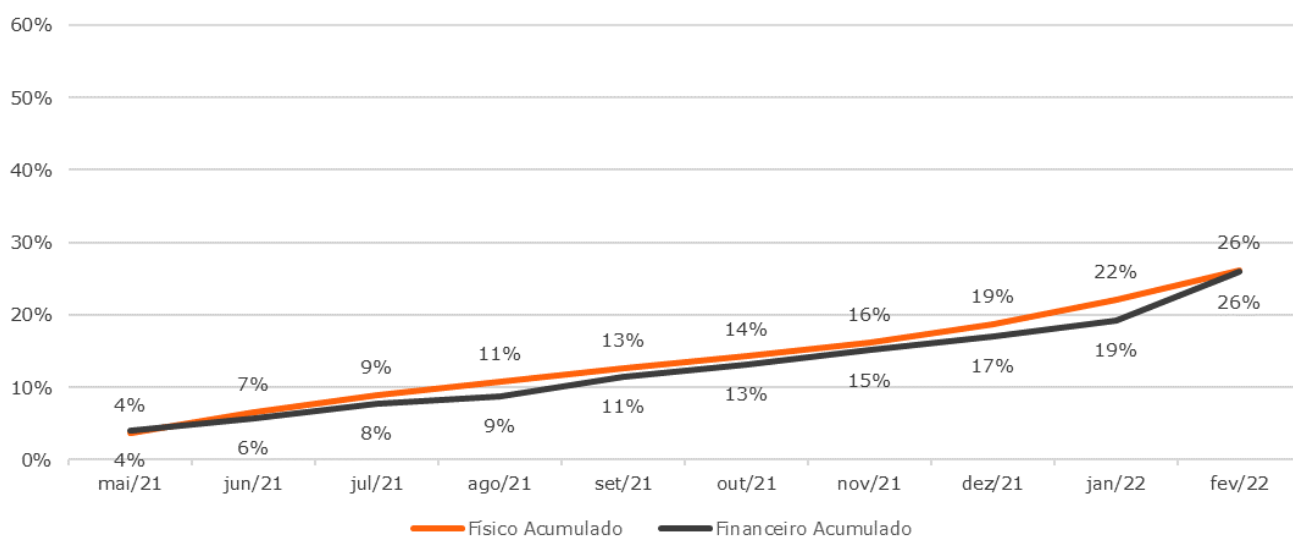
**PROJETADO**

Mês base: fevereiro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## ATMOSFERA VILA MARIANA

Em fevereiro foram executados 4% da obra, atingindo 51% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 91% e acumulado de 89%. A obra encontra-se dentro do prazo esperado de entrega. Em março, seguiu-se com finalização de alvenarias e instalações de dutos hidráulicos, elétricos e de gás.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Fachada do edifício.

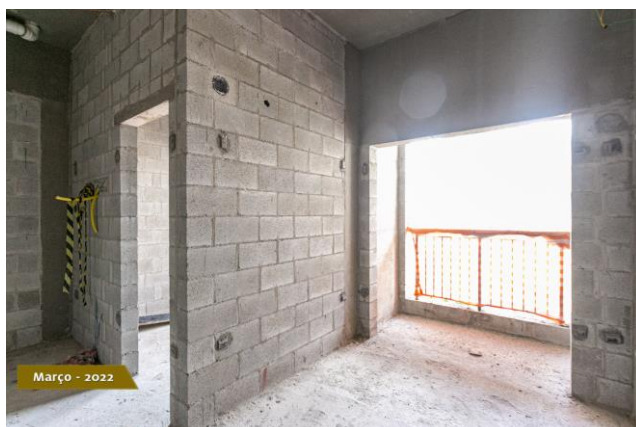


Foto 2 – Paredes em pavimento finalizada.



Foto 3 – Conduítes elétricos em alvenaria.

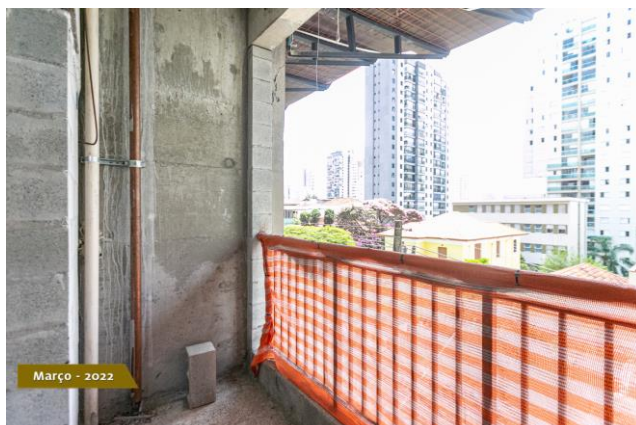


Foto 4 – Parapeito de sacada instalada em pavimento com detalhes para tubulações hidráulica e de gás.

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA MARIANA - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. GREGÓRIO SERRÃO, 232</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>113</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>44.720.665,91</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>13.108,28</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>1S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>51% (REF. FEV/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

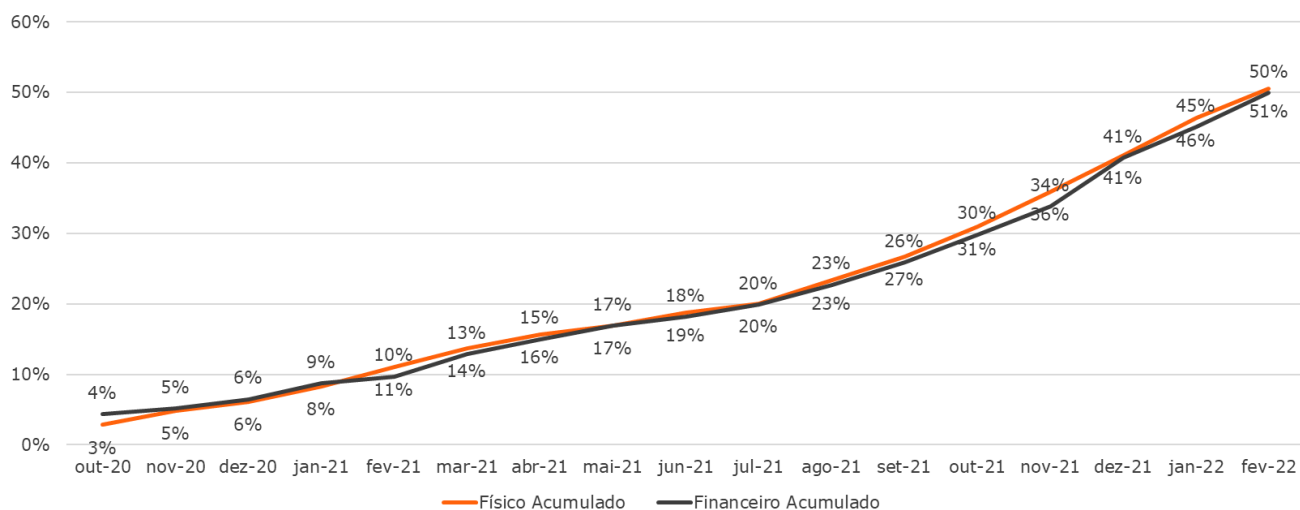
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	out a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a fev
Mensal	6%	35%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	5%	6%	6%	4%	4%	3%	6%
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	55%	58%	63%	67%	72%	78%	83%	88%	91%	94%	100%
Financeiro Acumulado	16%	41%	45%	50%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	<b>EXECUTADO</b>			<b>PROJETADO</b>											

Mês base: fevereiro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de fevereiro, a obra atingiu 42% completos com 4% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 80% e desde o início da obra é de 99%. Em março seguiu-se com as instalações das paredes internas em *dry-wall* nas unidades, parapeitos das sacadas e finalização de alvenaria.

### ESTÁGIO DA OBRA

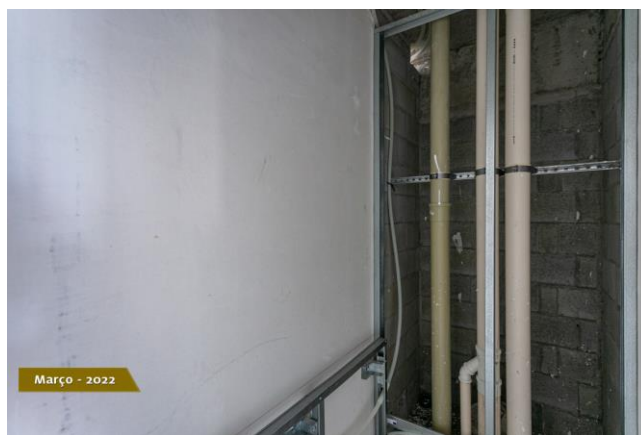


Foto 1 - Parapeito de sacada, paredes revestidas com massa corrida e contrapiso finalizado em pavimento.

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



Foto 3 - Fachada de empreendimento

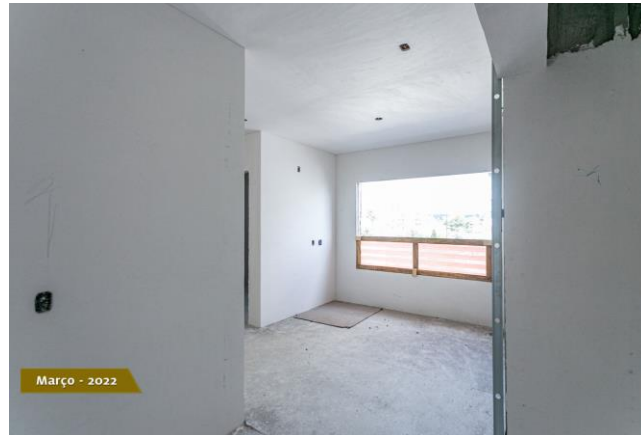


Foto 4 - Unidade de apartamento com alvenaria finalizada

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA CLEMENTINO - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. LOEFGREEN, 2.527</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>146</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>84.579.297,90</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>14.512,58</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>1S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>42% (REF. FEV/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa.

## CRONOGRAMA DA OBRA

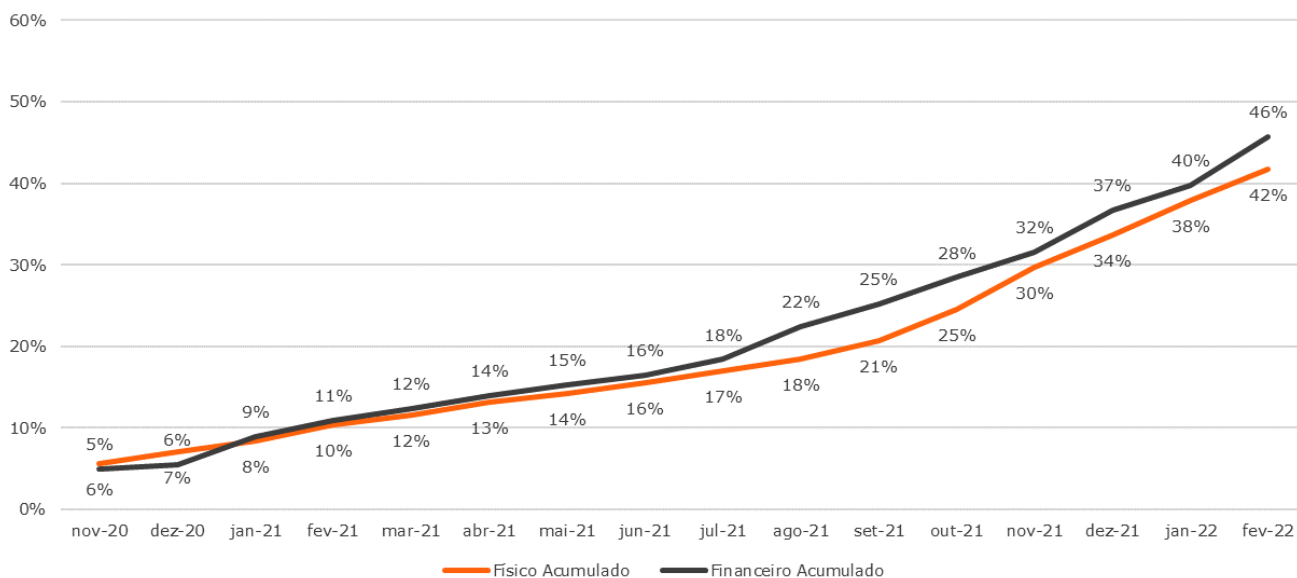
Ano	2020	2021	2022												2023			
Mês	nov a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a mar			
Mensal	7%	27%	4%	4%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	5%	3%	3%	3%	10%			
Físico Acumulado	7%	34%	38%	42%	47%	52%	58%	64%	70%	77%	81%	84%	87%	90%	100%			
Financeiro Acumulado	6%	37%	40%	46%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*			
			EXECUTADO			PROJETADO												

Mês base: fevereiro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/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](mailto:vectisgestao@vectis.com.br).

