

# 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\$ **239,5 MM**

### Dividendos a pagar em 14/07/2022

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

### Número de cotistas

**2.166**

### Cota

R\$ **119,74**  
patrimonial

### Dividend Yield

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

### Rentabilidade equivalente

**55%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota patrimonial

R\$ **71,60**  
mercado

**11,8%** a.a.  
Sobre cota do mercado

**92%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota do mercado

\*Data base de **30/06/2022**

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

[Palavras do gestor >>](#)

# NOTAS DO GESTOR

## Prezado Cotista,

O VCRR11 investe em imóveis e, atualmente, possui 4 empreendimentos da Cyrela em seu portfólio, totalizando 348 unidades, todos em bairros nobres da cidade de São Paulo, sendo 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera.

As unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagens. A parceria com o Charlie é estratégica pois garante uma boa gestão das unidades que são, em grande parte, *studios* com foco em hospedagens de curta e média duração, um segmento que teve, ao longo dos últimos 3 anos, ocupação média de 86% em suas unidades (Fonte: AirDna).

Todos os empreendimentos já foram quitados e com os valores necessários para decoração já captados. As unidades serão entregues com enxoval completo, decoração, utensílios domésticos, para melhor atender nossos clientes em sua estadia.

Os empreendimentos se encontram em fase de construção, todos dentro de seus cronogramas de obra, sendo o primeiro a ser entregue dentro do segundo semestre deste ano e o último no segundo semestre de 2023, conforme cronograma apresentado na próxima página.

Durante os 36 primeiros meses do início do Fundo, o investidor conta com uma Renda Garantida pela Cyrela de 8% a.a. em relação a cota de R\$100,00. No valor de fechamento de junho/22, o retorno equivale a 11,8% a.a. Ainda, a partir do momento que os empreendimentos entrarem em operação, a renda gerada de aluguel dos imóveis será adicionada à Renda Garantida enquanto esta estiver vigente.

Gostaríamos de destacar que considerando o preço de fechamento de junho, chegamos a um preço médio implícito de aquisição dos imóveis de R\$ 10.069/m<sup>2</sup>, o que representa um desconto de 43% em relação ao valor do R\$/m<sup>2</sup> do último laudo emitido pela Colliers em dez/21 de R\$ 17.582. Ou seja, o investimento no VCRR11 no valor da cota de fechamento de junho/22 se traduz na compra de imóveis com desconto médio de 43% em relação ao valor de mercado, além do investidor ainda receber uma renda mínima mensal proporcional a 0,67% ao mês durante o período de Renda Garantida.

A distribuição de dividendos referente ao mês de junho será de R\$0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto de renda para pessoa física equivalente a 8% a.a. referente a cota de emissão.

## NOTAS DO GESTOR

Abaixo, pode-se acompanhar o comparativo de preço por metro quadrado, o resumo dos empreendimentos, as previsões de entrega conforme contratos de venda e compra e quantas distribuições da Rentabilidade Mínima Garantida já foram realizadas:

### Comparativo de Preço por Metro Quadrado

Empreendimento	Preço Aquisição	Preço de Mercado (Laudo Colliers)	Preço (Cota Atual)	Desconto (Cota Atual)
Cyrela For You	13.210	16.064	9.459	41%
Highline Iconyc	14.513	17.073	10.391	39%
Atmosfera	13.108	15.770	9.386	40%
On the parc	15.311	25.171	10.963	56%
<b>Total</b>	<b>14.063</b>	<b>17.582</b>	<b>10.069</b>	<b>43%</b>

Nota<sup>1</sup>: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m<sup>2</sup>

### Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m <sup>2</sup> )
Cyrela For You	48	1.438
Highline Iconyc	146	5.828
Atmosfera	113	3.412
On the parc	41	1.494
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>12.171</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

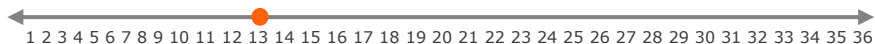


Fonte: Cyrela.

<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 VCRR11 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

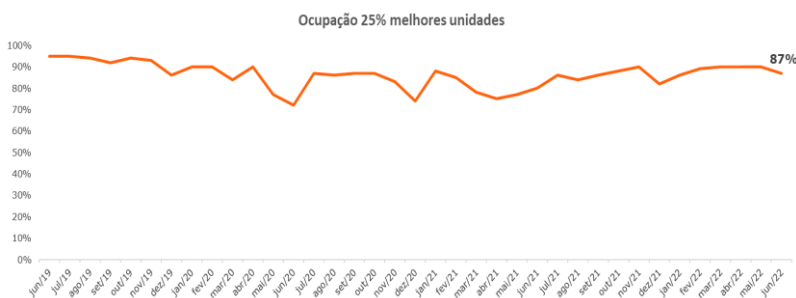
## Informações do Mercado Residencial

Divulgamos mensalmente os dados mais recentes sobre o mercado de *short stay* na cidade de São Paulo, onde nossas unidades estão localizadas.

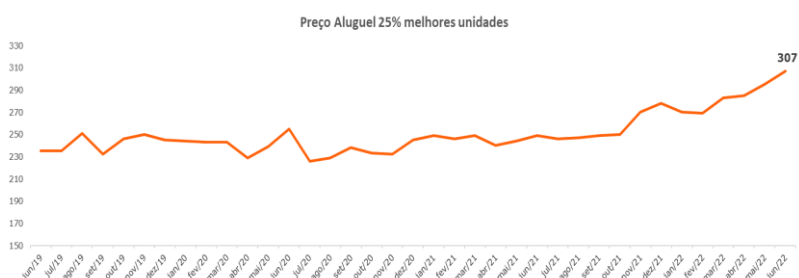
De acordo com a plataforma internacional AIRDNA, o mês de junho/22 em nível de ocupação, constatou-se que as 25% melhores unidades de São Paulo (unidades que foram melhores que 75% dos concorrentes em ocupação e preço, com a tipologia de unidades compatíveis as que temos no VCRR11), teve uma leve queda caindo de 90% em maio para 87%, porém em termos de média de preço houve uma melhora indo de R\$ 297 de média para R\$ 307.

Tanto a ocupação como o preço médio, estão acima da média dos últimos 3 anos e em níveis maiores ou iguais à pré-pandemia.

### % Ocupação das 25% Melhores Unidades de São Paulo



### Média de Preço das 25% Melhores Unidades de São Paulo



## RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de junho de 2022 será paga no dia 14/07/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 30/06/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 66% 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>
jun/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,01%	66%	78%
mai/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,03%	65%	76%
abr/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,83%	80%	94%
mar/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,92%	73%	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%

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

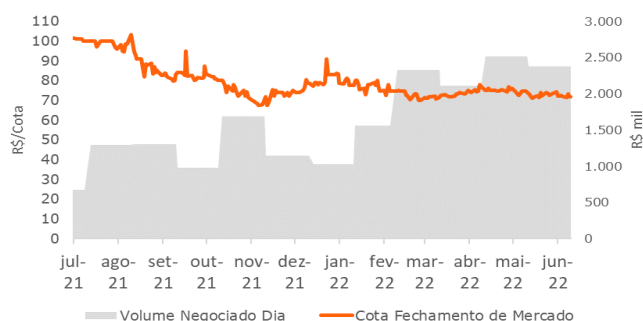
<sup>2</sup>Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

<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 junho de 2022, foram negociadas 32.923 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 2,3 milhões.

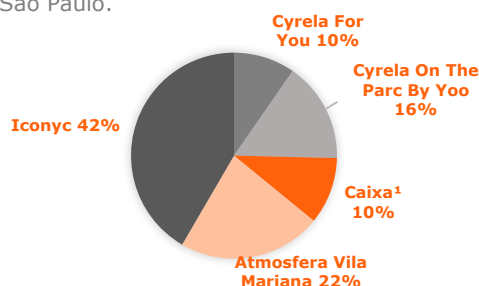
Volume Mensal Negociado	<b>R\$ 2,3 milhões</b>
Total de cotas negociadas	<b>32.923</b>
Cota Fechamento em 30/06/2022	<b>R\$ 71,60</b>



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: junho/2022

Fonte: Vectis

<sup>1</sup>Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

## CYRELA FOR YOU

No mês de maio, foram executados 5% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 82% do total da obra. O Índice de Desempenho de Obra do mês foi de 87% e 93% desde o início da obra. Em maio seguiu-se com as instalações de portas internas dos cômodos, de louças das áreas molhadas e com o acabamento externo do edifício. Foram instaladas fechaduras eletrônicas além de acabamentos em áreas comuns internas. A obra encontra-se dentro do prazo previsto.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Fachada do empreendimento.

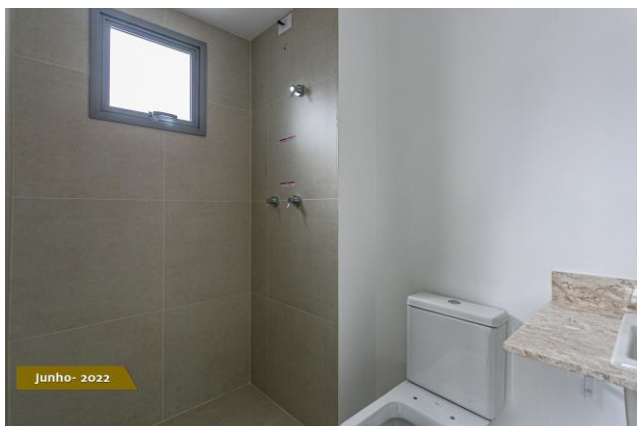


Foto 2 – Banheiros com louças, metais e revestimentos.



Foto 3 – Área interna comum.

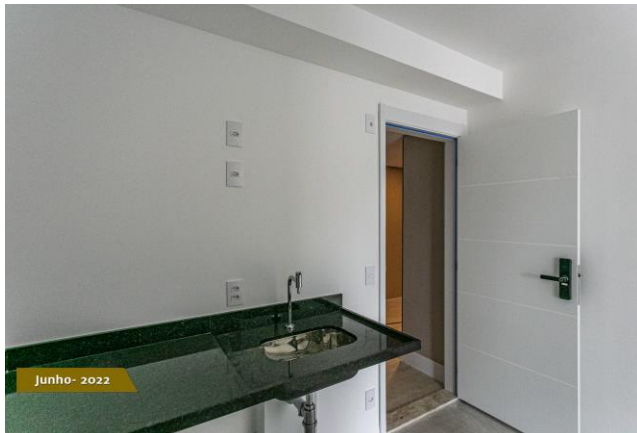


Foto 4 – Bancada e porta com fechadura eletrônica.

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>82% (REF. MAI/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%	4%	5%	4%	<b>5%</b>	4%	6%	4%	3%
Físico Acumulado	17%	61%	64%	68%	73%	77%	<b>82%</b>	86%	93%	97%	100%
Financeiro Acumulado	16%	63%	66%	71%	74%	77%	<b>81%</b>	ND*	ND*	ND*	ND*

**EXECUTADO**

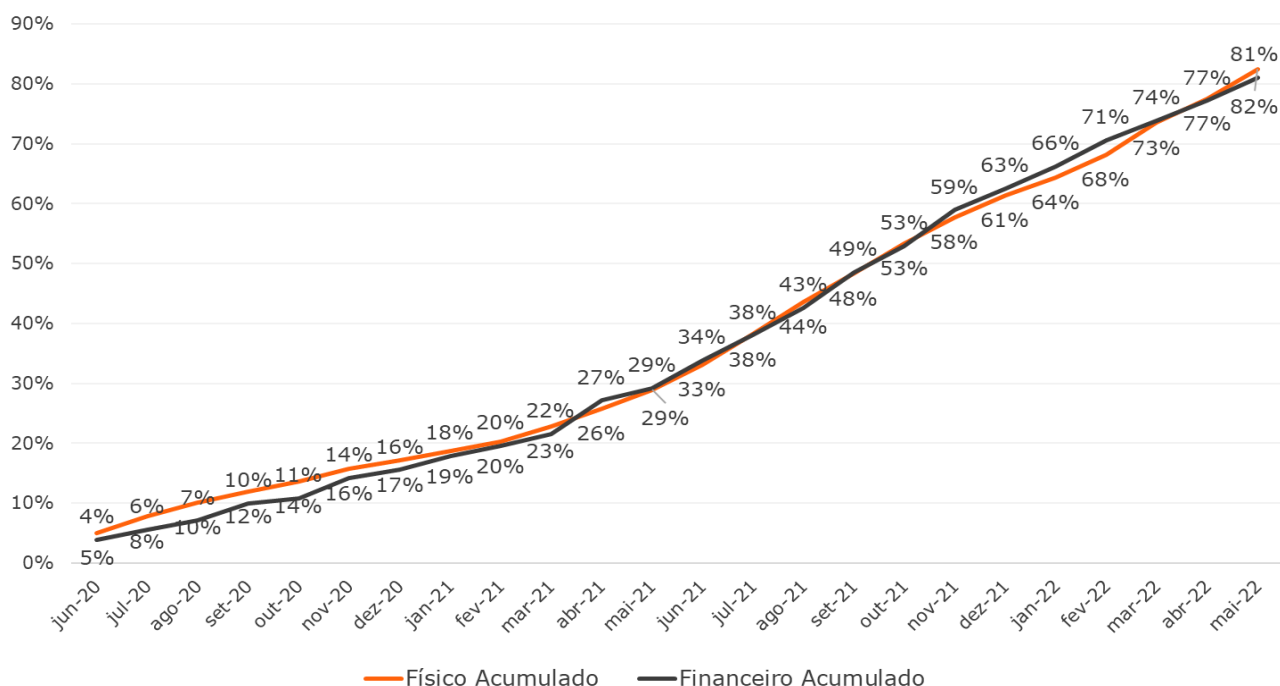
**PROJETADO**

Mês base: maio/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: maio/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o décimo terceiro mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 5% em maio, totalizando 43% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de maio foi de 91% e 96% desde o início da obra. Em maio prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

### ESTÁGIO DA OBRA

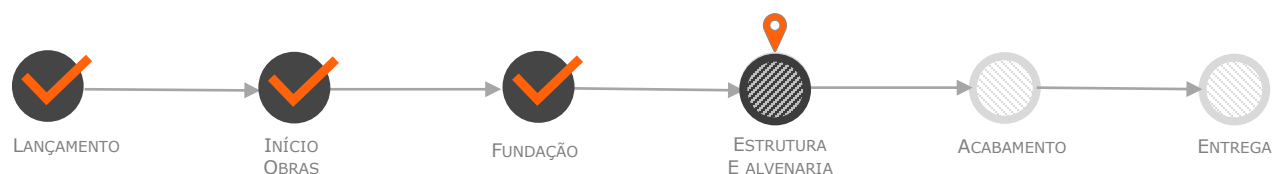


Foto 1 - Vista frontal da obra.



Foto 2 - Instalações Elétricas e Tubulações em unidade.

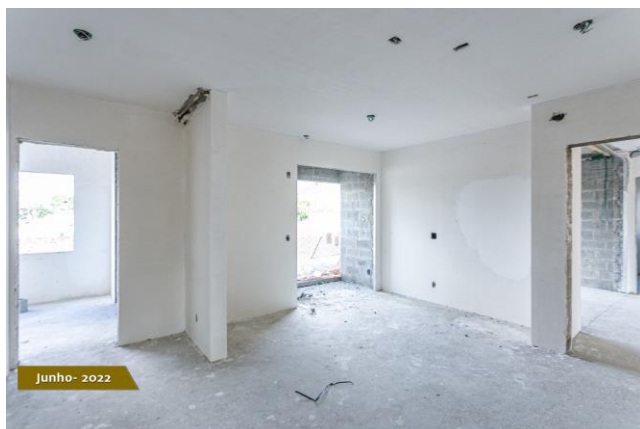


Foto 3 - Paredes com acabamento de massa corrida.

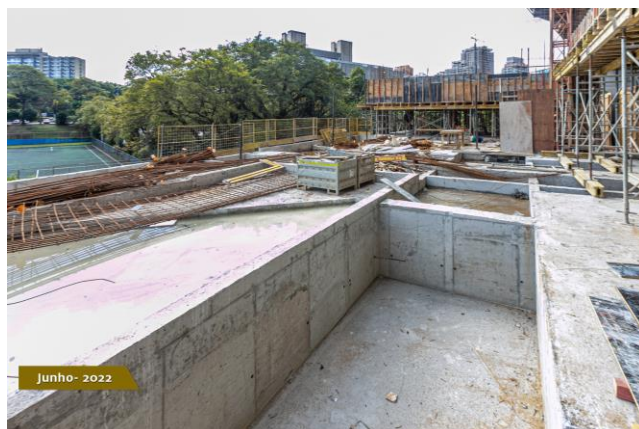


Foto 4 - Área comum.

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>43% (REF. MAI/22)</b>

\*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%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	4%	21%
Físico Acumulado	92%	22%	26%	32%	38%	43%	47%	52%	57%	63%	69%	75%	79%	100%
Financeiro Acumulado	83%	19%	26%	30%	34%	38%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

**EXECUTADO**

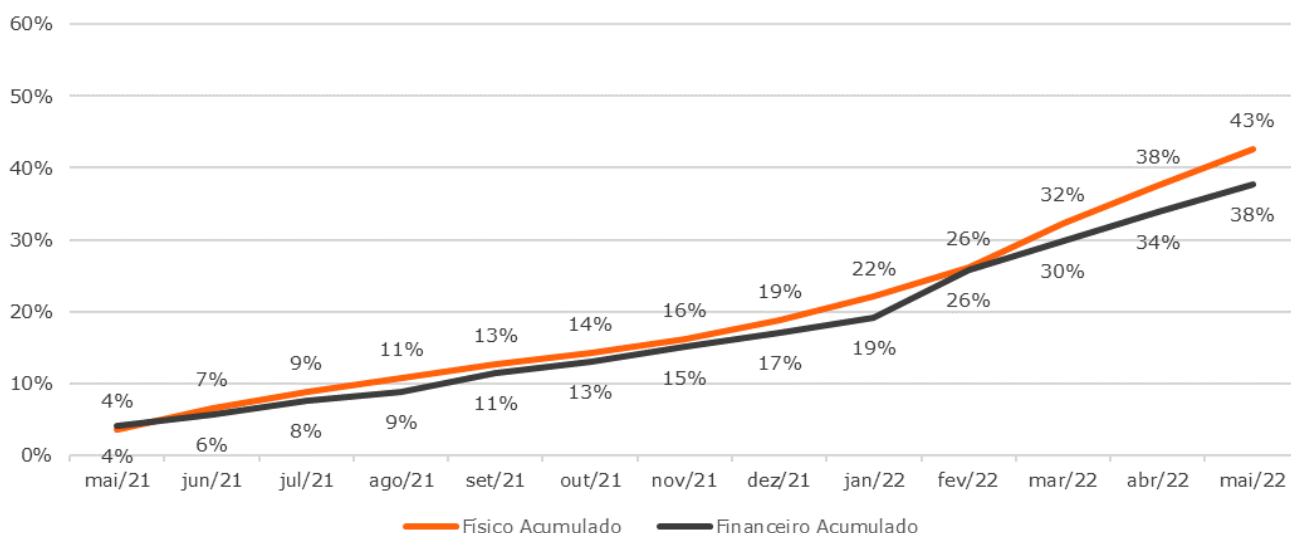
**PROJETADO**

Mês base: maio/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: maio/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## ATMOSFERA VILA MARIANA

Em maio foram executados 3% da obra, atingindo 60% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 97% e acumulado de 93%. A obra encontra-se dentro do prazo esperado de entrega. Em maio, seguiu-se com finalização de alvenarias, instalações de gesso e azulejos, acabamento de paredes com massa corrida, impermeabilização de lajes e de áreas comuns.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Visão lateral do edifício.

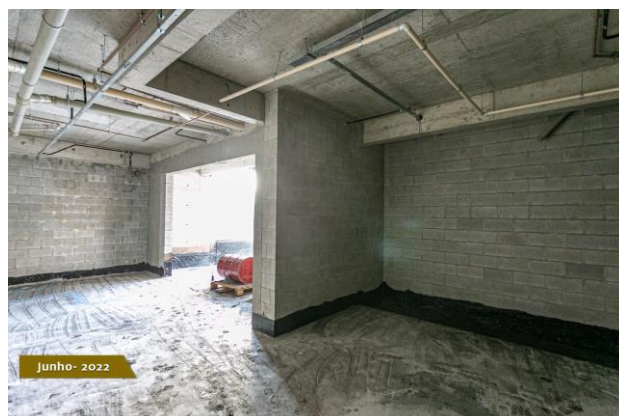


Foto 2 – Impermeabilização de laje.

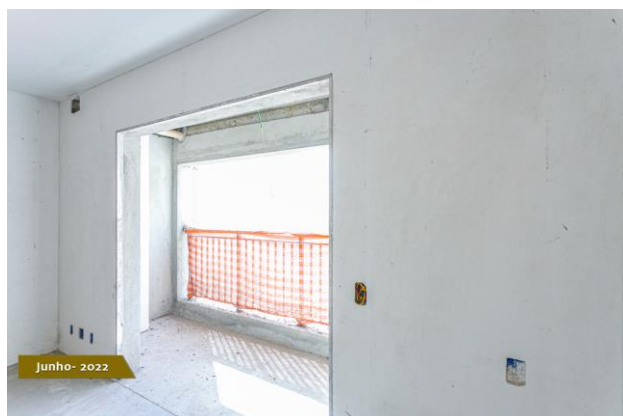


Foto 3 – Paredes com acabamento de massa corrida.



Foto 4 – Área comum.

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>60% (REF. MAI/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2020		2022													2023
	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%	2%	<b>3%</b>	4%	5%	7%	6%	5%	4%	3%	7%	
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	55%	57%	<b>60%</b>	64%	69%	76%	82%	87%	90%	93%	100%	
Financeiro Acumulado	16%	41%	45%	50%	54%	59%	<b>63%</b>	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	

**EXECUTADO**

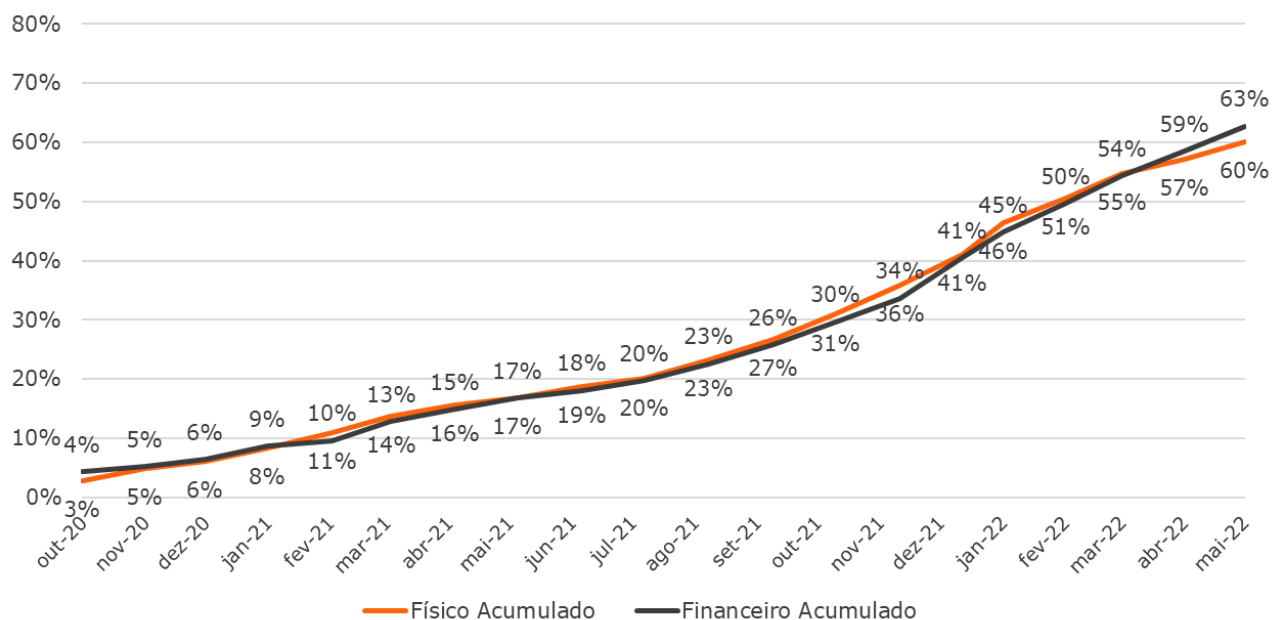
**PROJETADO**

Mês base: maio/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: maio/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de maio, a obra atingiu 53% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 80% e desde o início da obra é de 87%. Em maio seguiu-se com as instalações de revestimento e azulejos nas áreas molhadas das unidades e finalização de alvenaria.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Vista lateral de fachada.

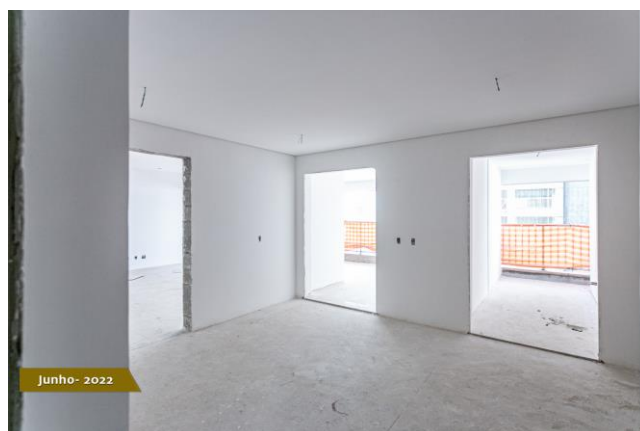


Foto 2 - Paredes internas com acabamento de massa corrida.



Foto 3 - Tubulações hidráulicas e aplicação de revestimento.



Foto 4 - Paredes internas com revestimento nos banheiros.

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>53% (REF. MAI/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa.

## CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2020		2021												2022	2023
	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%	4%	4%	3%	3%	5%	6%	7%	6%	4%	4%	12%	
Físico Acumulado	7%	34%	38%	42%	46%	50%	53%	57%	61%	67%	74%	80%	84%	88%	100%	
Financeiro Acumulado	6%	37%	40%	46%	50%	55%	58%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	

**EXECUTADO**

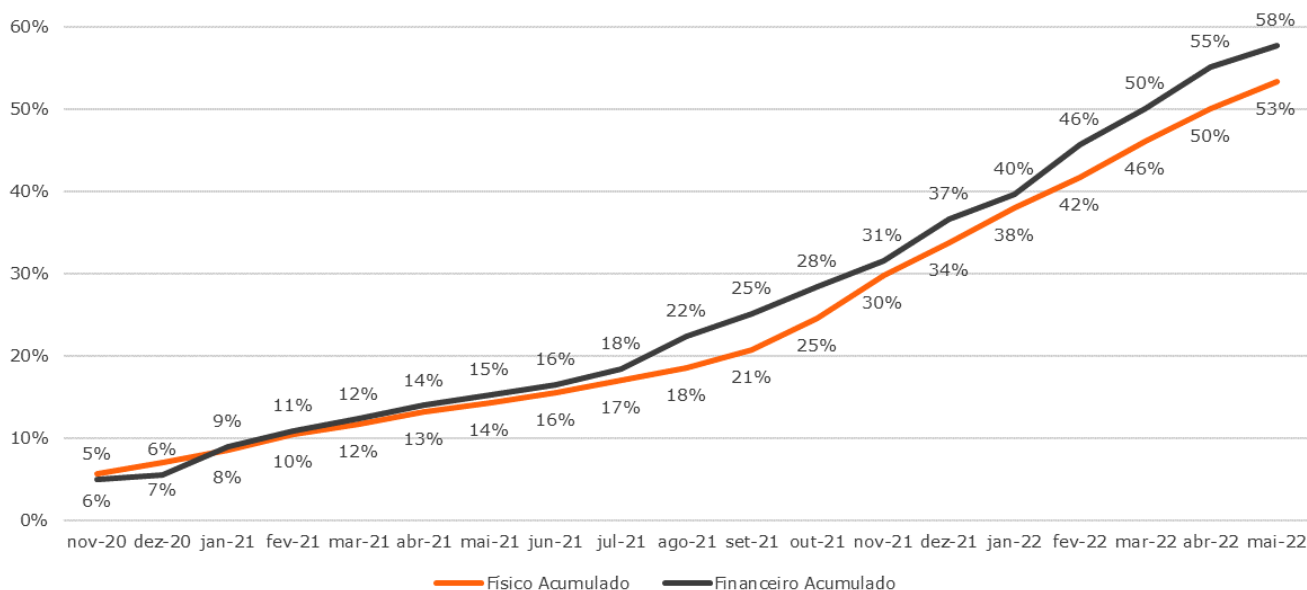
**PROJETADO**

Mês base: maio/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: maio/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).

