

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\$ **239,6 MM**

Dividendos a pagar em 12/08/2022

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

Número de cotistas

2.278

Cota

R\$ **119,81**
patrimonial

Dividend Yield

6,9% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

54% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **70,00**
mercado

12,1% a.a.
Sobre cota do mercado

92% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

*Data base de **29/07/2022**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

NOTAS DO GESTOR

Prezado Cotista,

Todos os nossos 4 empreendimentos, 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera estão com seus cronogramas de obras dentro do planejado, sendo a primeira entrega prevista para o segundo semestre deste ano.

Mesmo durante o período de obras, o investidor consegue gerar renda mensal devido a distribuição da Renda Garantida pela Cyrela de 8% a.a., na cota de R\$ 100,00, durante os 36 primeiros meses do Fundo. Todos os empreendimentos possuem suas datas previstas de entrega antes desse período, o que irá gerar uma renda adicional somada a Renda Garantida. Devido ao valor da cota atual, de R\$ 70,00 no fechamento de julho, o investidor que adquiriu cotas neste preço terá uma Renda Garantida mensal anualizada de 12,1% a.a. líquida para o investidor pessoa física até o final deste período.

Importante destacar também que, considerando o preço de fechamento de julho, chegamos a um preço implícito médio de R\$ 9.844, o que representa um desconto de 44% em relação ao valor do metro quadrado do último laudo emitido pela Colliers em dez/21 de R\$ 17.582m. Portanto, o VCRR11 atualmente se traduz em compra de ativos com um desconto médio relevante de 44% além de proporcionar rendimento durante o período de obras no valor de R\$ 0,67 por cota durante o período da Renda Garantida.

As unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagens o que garante uma melhor administração das unidades e melhor retorno aos nossos investidores.

Todos os empreendimentos já estão 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.

No mês de julho a distribuição de dividendos será de R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto de renda para pessoa física de 8% a.a. referente a cota de emissão e de 12,1% a.a. referente a cota de fechamento de julho.

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 (Colliers)	Preço (Cota Atual)	Desconto (Cota Atual)
Cyrela For You	13.210	16.064	9.247	42%
Highline Iconyc	14.513	17.073	10.159	40%
Atmosfera	13.108	15.770	9.176	42%
On the parc	15.311	25.171	10.718	57%
Total	14.063	17.582	9.844	44%

Nota¹: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m²

Resumo dos Empreendimentos

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

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

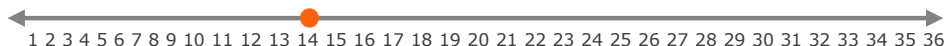


Fonte: Cyrela.

¹ Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

² Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



Convidamos 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

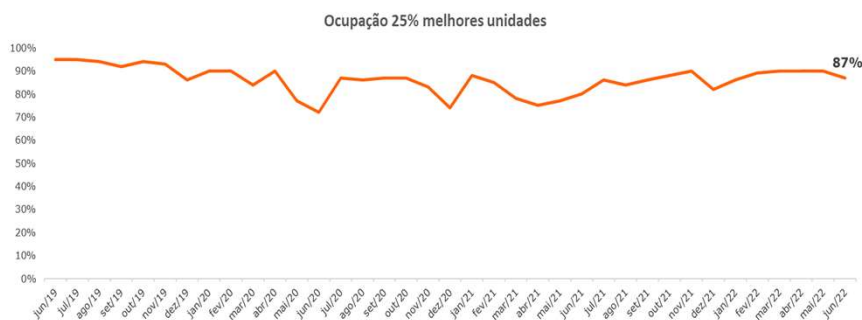
Informações do Mercado Residencial

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

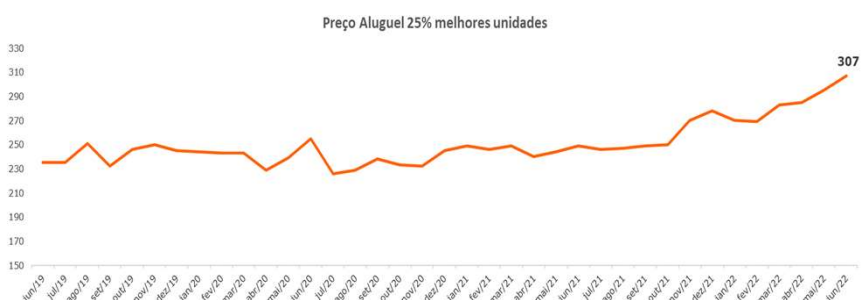
De acordo com a plataforma internacional AIRDNA, o mês de junho/22 em nível de ocupação, constatou-se que as 25% melhores unidades de São Paulo (unidades que foram melhores que 75% dos concorrentes em ocupação e preço, com a tipologia de unidades compatíveis as que temos no VCRR11), teve uma leve queda 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 julho de 2022 será paga no dia 12/08/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 29/07/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 64% 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
jul/22	0,67	0,67%	0,67%	1,03%	64%	75%
jun/22	0,67	0,67%	0,67%	1,01%	66%	78%
mai/22	0,67	0,67%	0,67%	1,03%	65%	76%
abr/22	0,67	0,67%	0,67%	0,83%	80%	94%
mar/22	0,67	0,67%	0,67%	0,92%	73%	85%
fev/22	0,67	0,67%	0,67%	0,75%	89%	105%
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%

¹Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

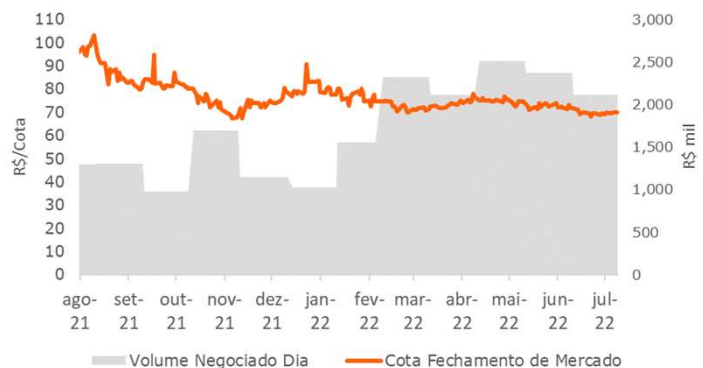
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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 julho de 2022, foram negociadas 30.502 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 2,1 milhões.

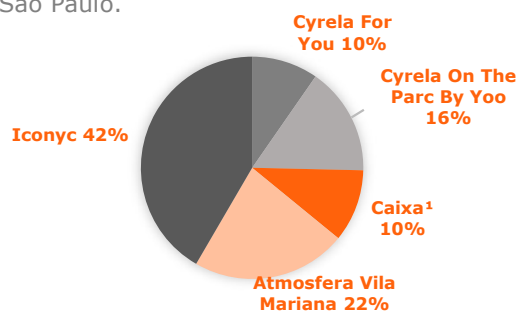
Volume Mensal Negociado	R\$ 2,1 milhões
Total de cotas negociadas	30.502
Cota Fechamento em 29/07/2022	R\$ 70,00



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: julho/2022

Fonte: Vectis

¹Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

CYRELA FOR YOU

No mês de junho, foram executados 5% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 87% do total da obra. O Índice de Desempenho de Obra do mês foi de 110% e 94% desde o início da obra. Em junho seguiu-se com as instalações de móveis, acabamentos internos dos cômodos, de louças das áreas molhadas e com o acabamento externo do edifício. A obra encontra-se dentro do prazo previsto.

ESTÁGIO DA OBRA

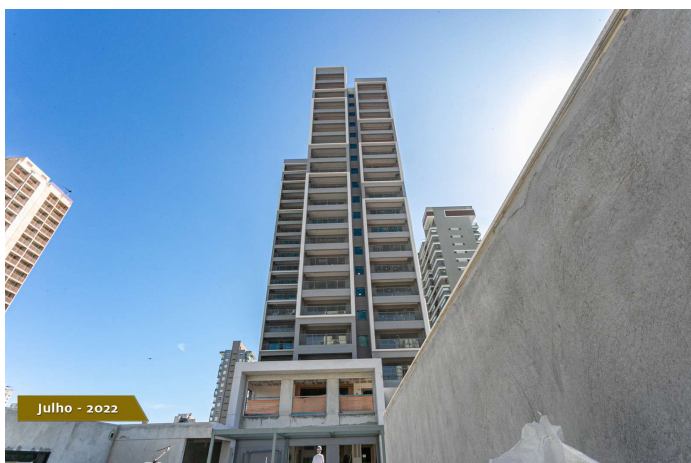


Foto 1 – Fachada do empreendimento.

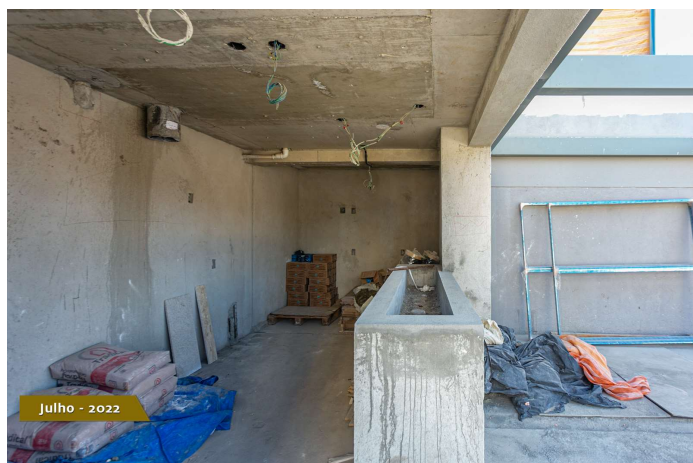


Foto 2 – Acabamento externo em área comum.



Foto 3 – Acabamentos em gesso e massa corrida.

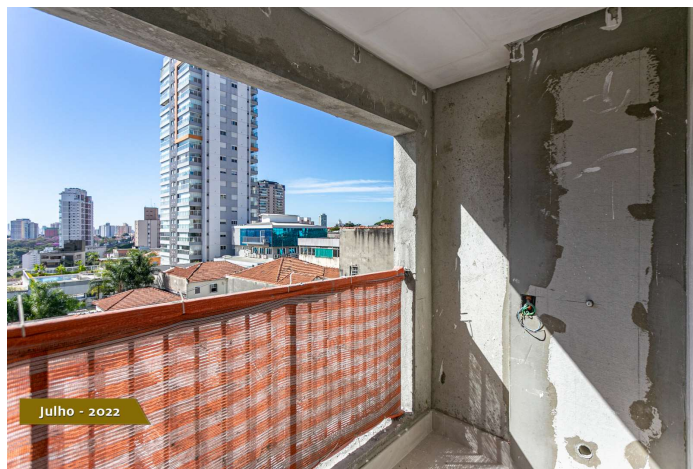


Foto 4 – Acabamentos em terraço de unidade não residencial.

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	87% (REF. JUN/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	out
Mensal	17%	44%	3%	4%	5%	4%	5%	5%	5%	4%	3%	1%
Físico Acumulado	17%	61%	64%	68%	73%	77%	82%	87%	92%	96%	99%	100%
Financeiro Acumulado	16%	62%	66%	70%	74%	77%	81%	84%	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

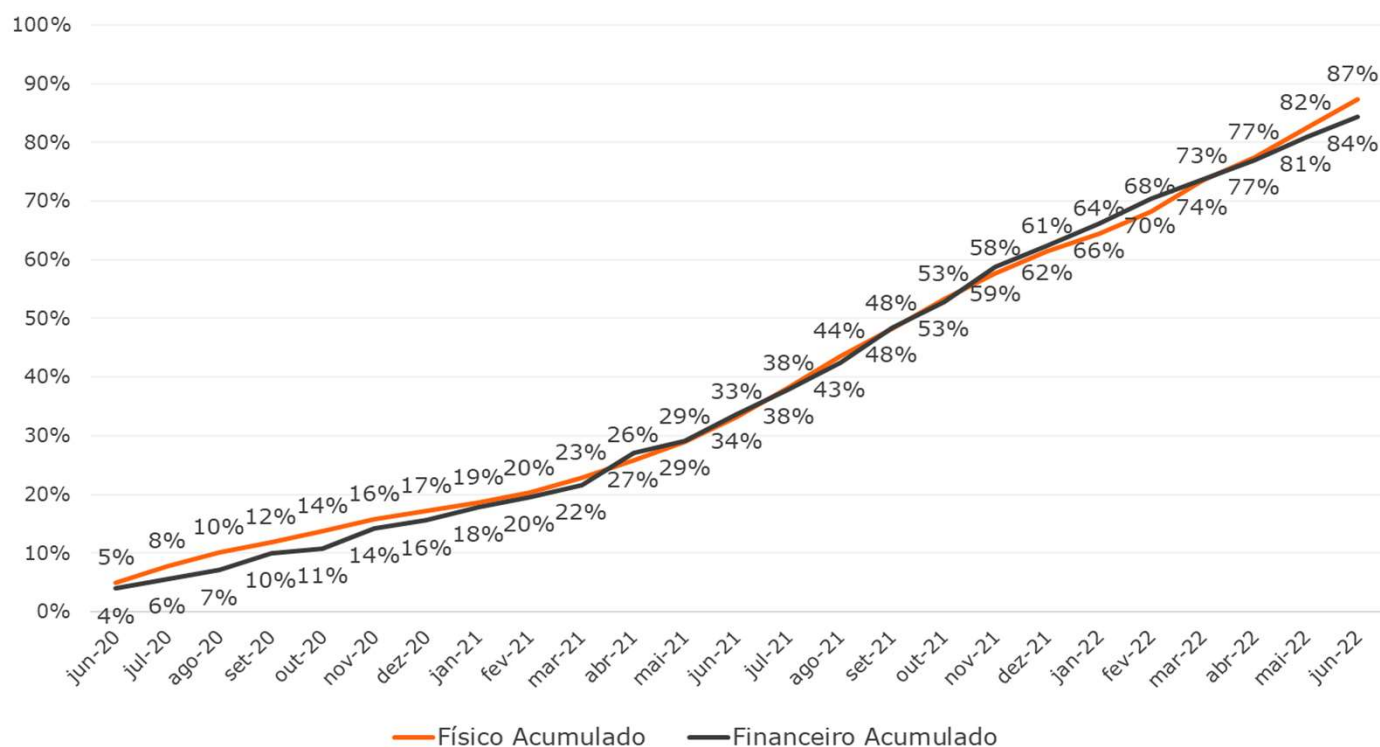
PROJETADO

Mês base: junho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: junho/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o décimo quarto mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 4% em junho, totalizando 47% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de junho foi de 86% e 95% desde o início da obra. Em junho 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.

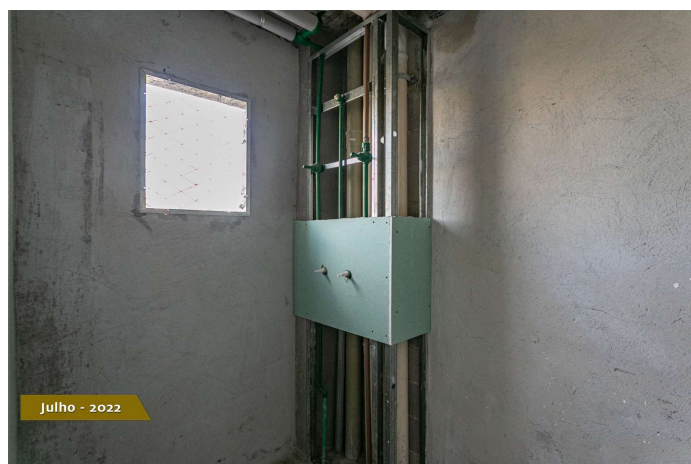


Foto 2 – Instalações Elétricas e Tubulações em unidade.

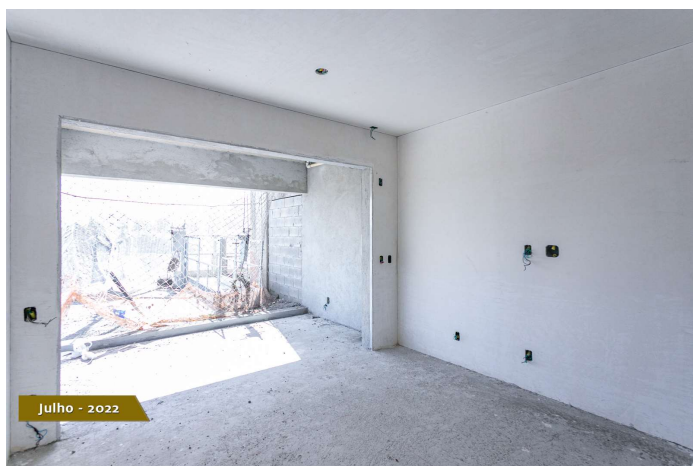


Foto 3 – Paredes com acabamento de massa corrida.

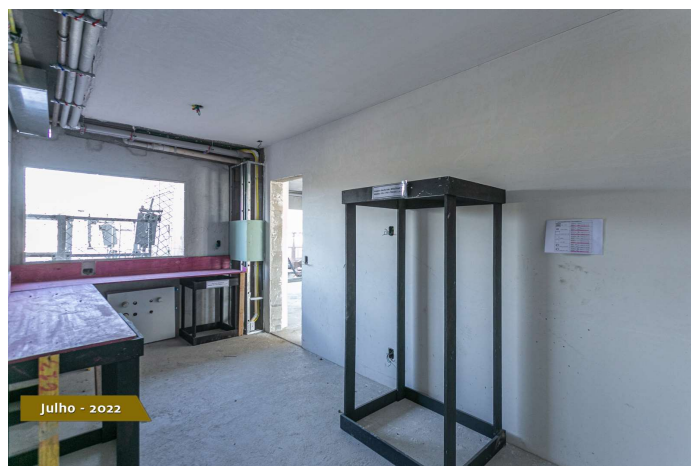


Foto 4 – Área interna comum.

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	47% (REF. JUN/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

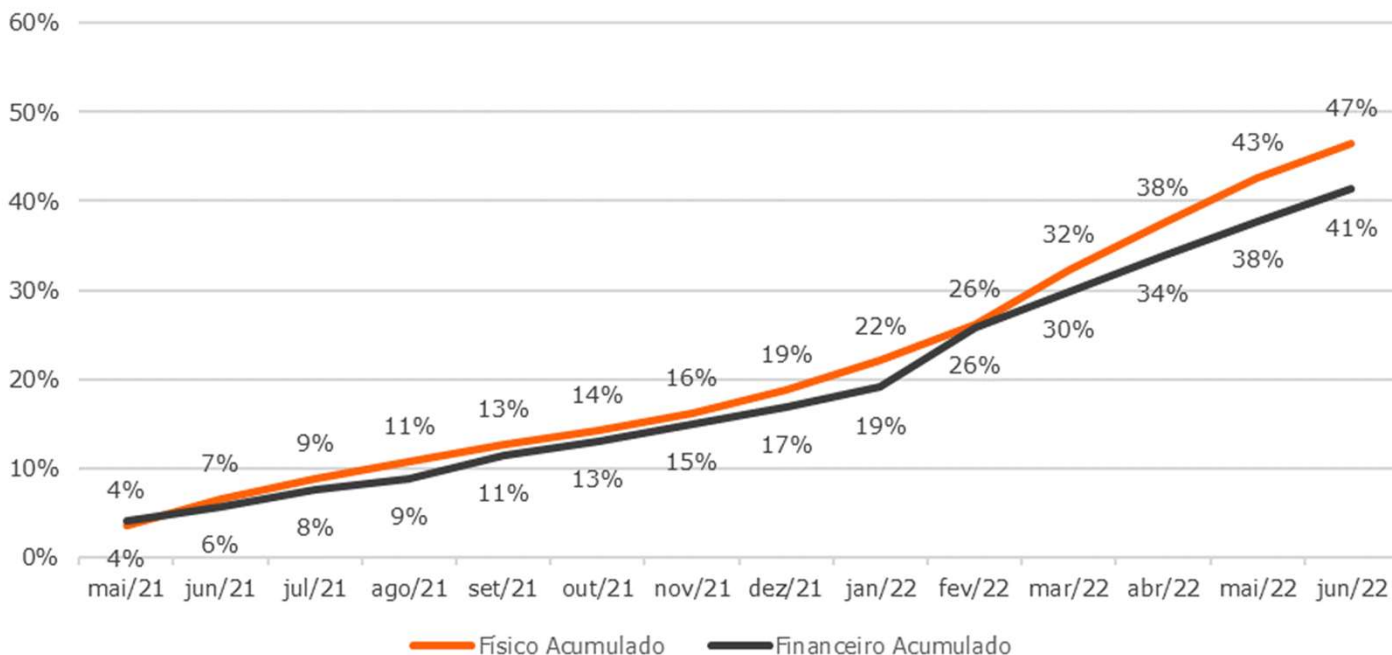
Ano	2022												2023	
	2021	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a jul				
Mensal	19%	3%	4%	6%	5%	5%	4%	4%	6%	4%	5%	6%	5%	24%
Físico Acumulado	92%	22%	26%	32%	38%	43%	47%	50%	56%	60%	65%	71%	76%	100%
Financeiro Acumulado	83%	19%	26%	30%	34%	38%	41%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
		EXECUTADO						PROJETADO						

Mês base: junho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: junho/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em junho foram executados 4% da obra, atingindo 64% 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 junho, 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 – Nivelamento após impermeabilização de laje.



Foto 3 – Paredes com acabamento de massa corrida.

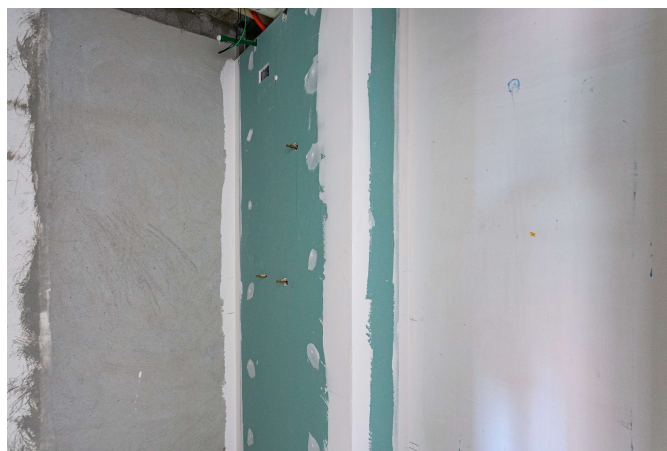


Foto 4 – Acabamento sobre tubulações.

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	64% (REF. JUN/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

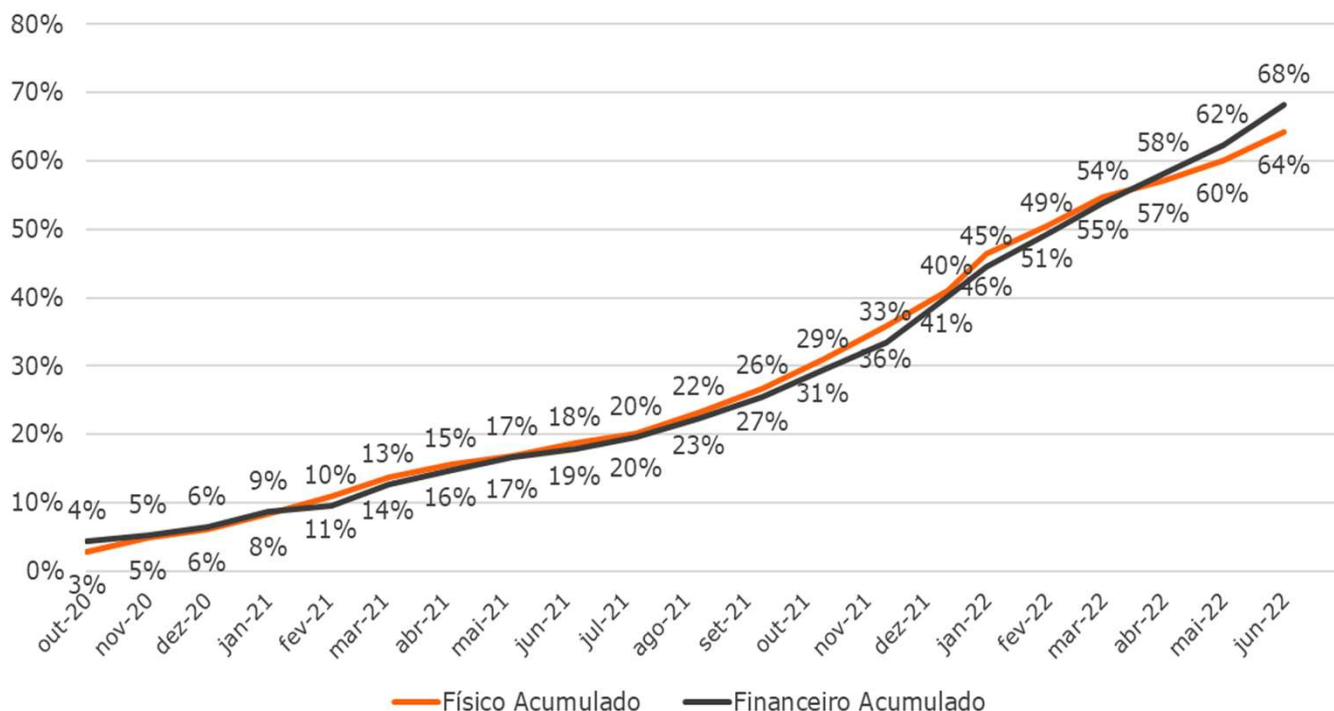
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	out a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a fev
Mensal	6%	35%	5%	5%	4%	2%	3%	4%	5%	6%	6%	6%	4%	3%	6%
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	55%	57%	60%	64%	69%	75%	81%	87%	91%	94%	100%
Financeiro Acumulado	16%	40%	45%	49%	54%	58%	62%	68%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	EXECUTADO							PROJETADO							

Mês base: junho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: junho/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de junho, a obra atingiu 56% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 90% e desde o início da obra é de 84%. Em junho seguiu-se com as instalações de revestimento e azulejos nas áreas molhadas das unidades e finalização de alvenaria.

ESTÁGIO DA OBRA

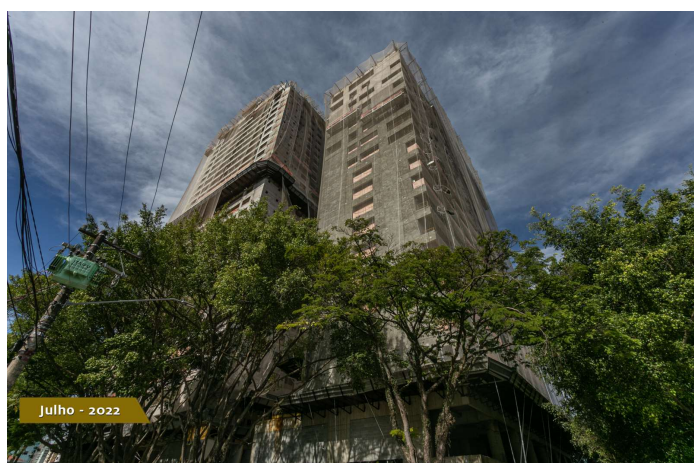


Foto 1 - Vista lateral de fachada.

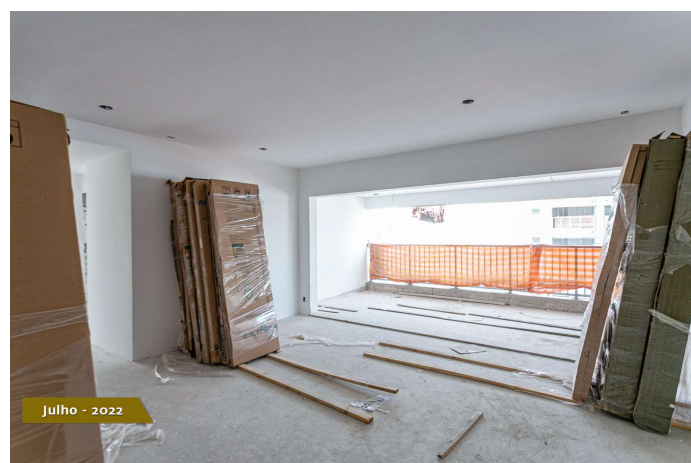


Foto 2 - Acabamento em massa corrida e instalação de portas.

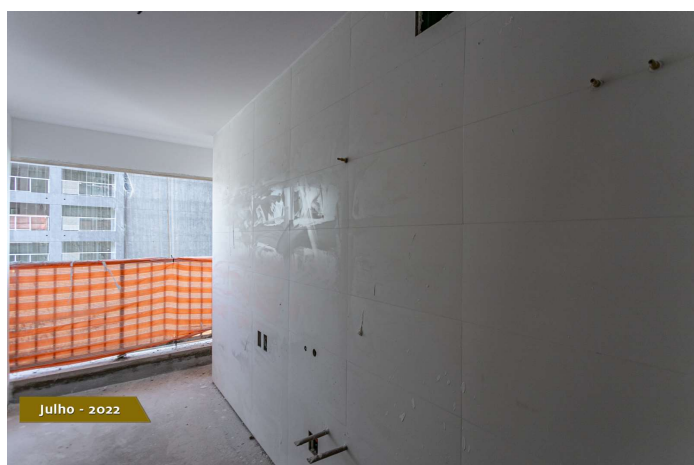


Foto 3 - Revestimentos e hidráulica.

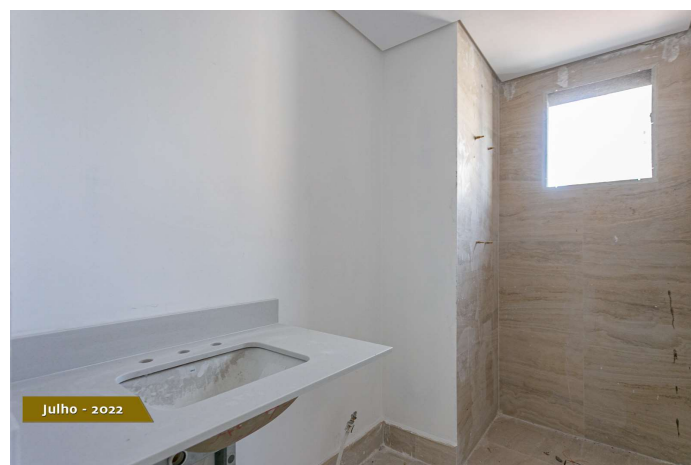


Foto 4 - Banheiros com acabamentos e louças.

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	56% (REF. JUN/22)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

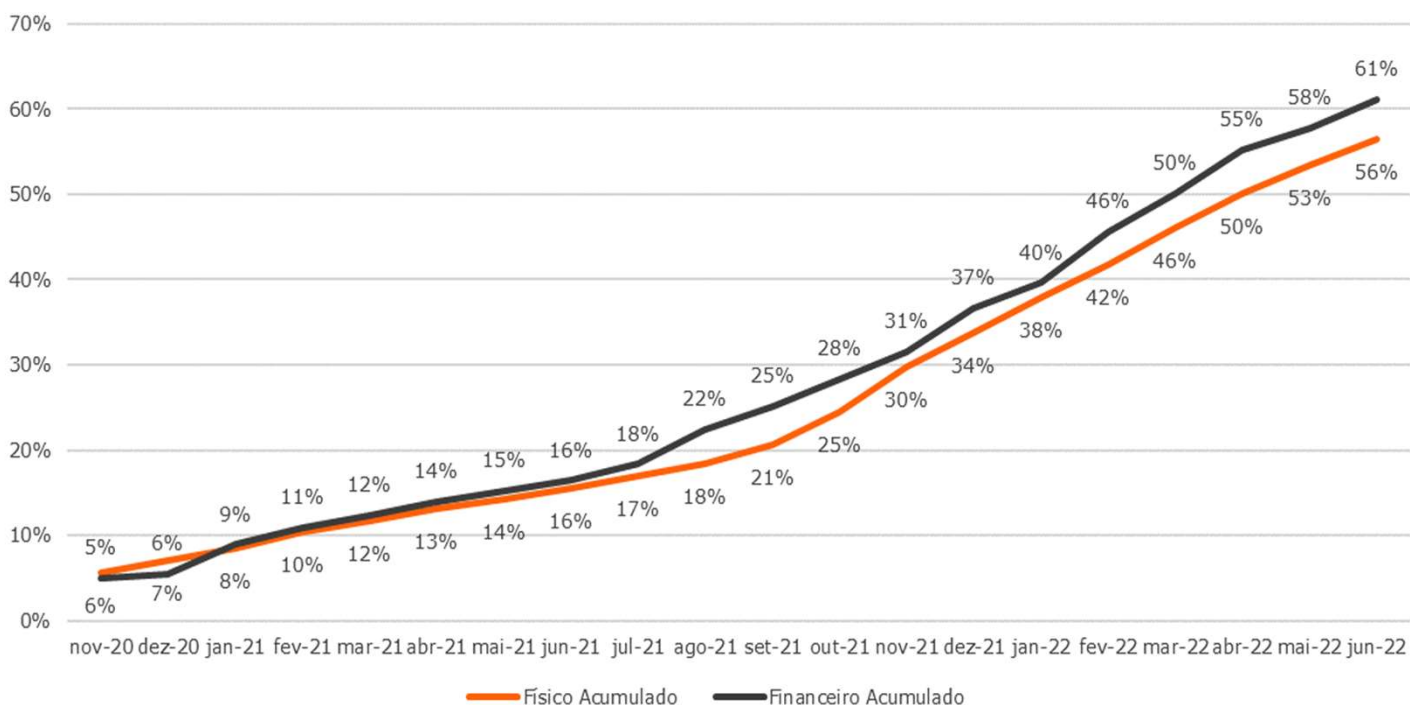
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	nov a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a mar
Mensal	7%	27%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	4%	5%	7%	8%	7%	10%
Físico Acumulado	7%	34%	38%	42%	46%	50%	53%	56%	59%	63%	68%	76%	83%	90%	100%
Financeiro Acumulado	6%	37%	40%	46%	50%	55%	58%	61%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	EXECUTADO							PROJETADO							

Mês base: junho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: junho/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 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.



Gestão de Recursos