

VECTIS RENDA RESIDENCIAL – FII

VCRR11

RELATÓRIO MENSAL | agosto 2021

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira inicial é composta por quatro 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\$ 196,0 MM

Cota patrimonial em 31/08/2021

R\$ 98,00

Número de cotistas

1866

Dividendos a pagar em 15/09/2021

R\$ 0,67/cota

Rentabilidade no período equivalente a

157% do CDI líquido*

185% do CDI bruto

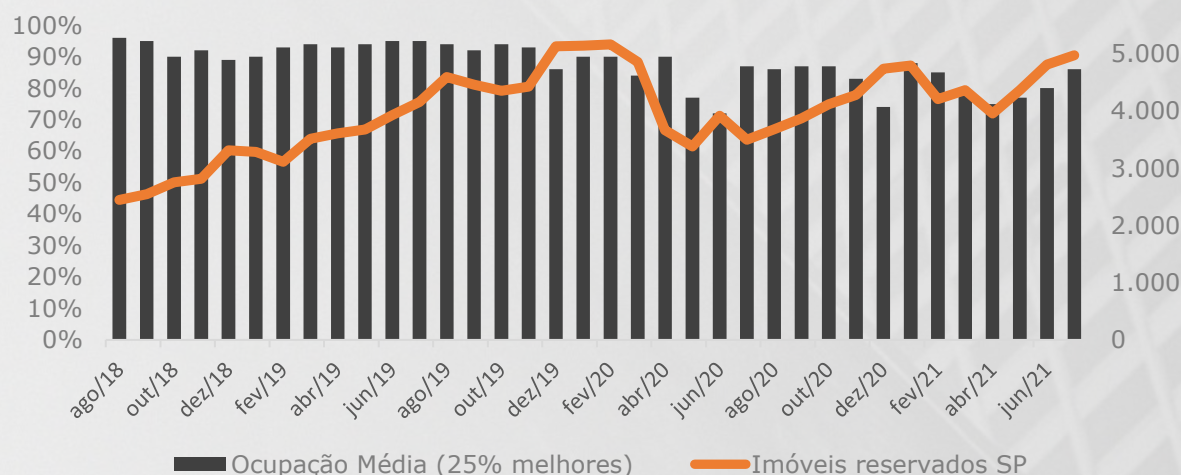
*Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

NOTA DO GESTOR

Prezados Cotistas,

Seguimos otimistas com relação ao mercado imobiliário. As vendas de novas unidades em São Paulo, de acordo com o SECOVI-SP, aumentaram 23,8% em julho. No acumulado de 12 meses houve um aumento de 36,7% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

O otimismo se estende ao mercado de renda residencial. De acordo com o AirDNA, plataforma internacional de análise de dados para mercado de aluguel residencial focado em *short stay*, os preços médios de aluguéis na Cidade de São Paulo estão perto dos níveis de máxima dos últimos 2 anos, em movimento de alta nos últimos 4 meses. Em relação à ocupação das unidades, 25% das unidades melhores classificadas na Cidade de São Paulo tiveram uma ocupação média em julho de 2021 de 86%, em linha com o praticado nos últimos 2 anos, mostrando uma leve aceleração nos últimos meses.



Esses dados mostram que a demanda por ativos de *short stay*, principalmente unidades com melhores avaliações, passou pela pandemia com uma certa estabilidade e demonstra sinais de melhora.

Corroborando as informações anteriores, o Índice Fipe-ZAP, que acompanha o comportamento do preço médio dos aluguéis residenciais no Brasil, teve variação positiva de 0,13% em julho, somando uma variação acumulada de 0,64% no ano de 2021.

O Fundo conta com a rentabilidade garantida* distribuída mensalmente de 8% a.a., durante os primeiros 36 meses, até maio de 2024, pagos pela Cyrela. Todos os imóveis tem previsão de início de suas atividades antes do término do período de rentabilidade garantida, sendo assim, durante esse período, os resultados gerados pelas operações de aluguéis serão acrescidos à rentabilidade garantida.

A seguir, pode-se acompanhar quantas distribuições do retorno garantido de 8% a.a. foram realizadas durante os primeiros 36 meses do fundo:



Os empreendimentos seguem em construção de acordo com o cronograma planejado de obras. A partir desse mês, compartilharemos nas seções a seguir detalhes sobre as obras e seus acompanhamentos físicos e financeiros.

*A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de agosto de 2021 será paga no dia 15 de setembro para os detentores de cotas do VCRR11 em 31 de agosto de 2021. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 157% no período.

Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida ¹	Fundo ²	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00		
				Taxa DI	% DI	% DI Gross-up ³
ago/21	0,67	0,67%	0,67%	0,42%	157%	185%
jul/21	0,67	0,67%	0,67%	0,36%	188%	222%
jun/21	0,67	0,67%	0,67%	0,30%	220%	259%

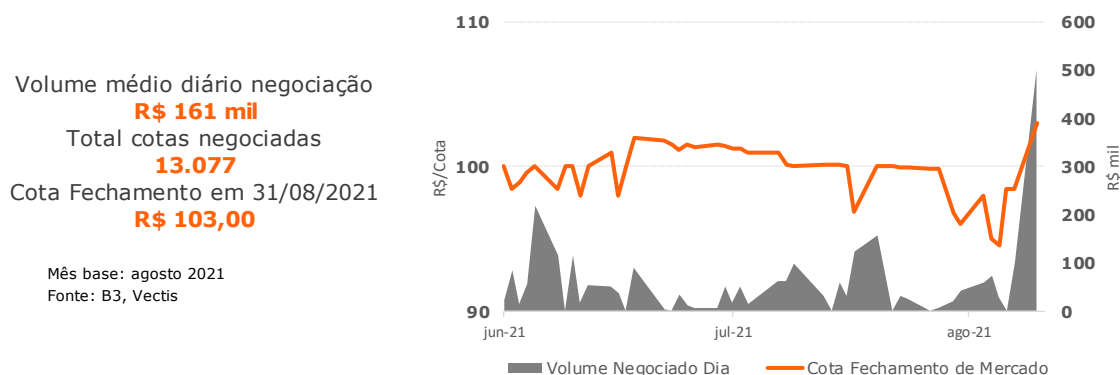
¹ Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

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

³ Considera uma alíquota de IR de 15%

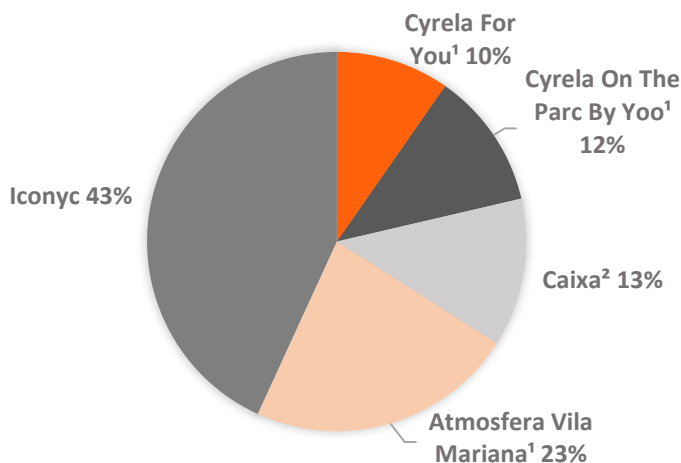
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em agosto de 2021, foram negociadas 13.077 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1.289 mil. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 161 mil.



ALOCÇÃO PORTFÓLIO EMPREENDIMENTOS

No gráfico abaixo é apresentada a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos em desenvolvimento pela Cyrela, localizados na Cidade de São Paulo.



Mês base: agosto/2021

Fonte: Vectis

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

CYRELA FOR YOU

No mês de julho, foram executados 5% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 38% do total da obra. Em etapa de construção de estrutura e alvenaria, a obra encontra-se dentro do prazo estimado tanto na execução física quanto financeira, com Índice de Desempenho de Prazo neste mês de 101% e 100% desde o início da construção. O empreendimento utiliza o sistema construtivo em alvenaria estrutural, onde todas as paredes exercem função estrutural, recebendo cargas dos pavimentos superiores. Em agosto, 13 dos 19 pavimentos apresentaram alvenaria concluída e foram iniciadas as instalações dos componentes elétricos e hidráulicos do edifício e das grades de contenção das sacadas das unidades.

1. ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Grade de contenção de sacada instalado.

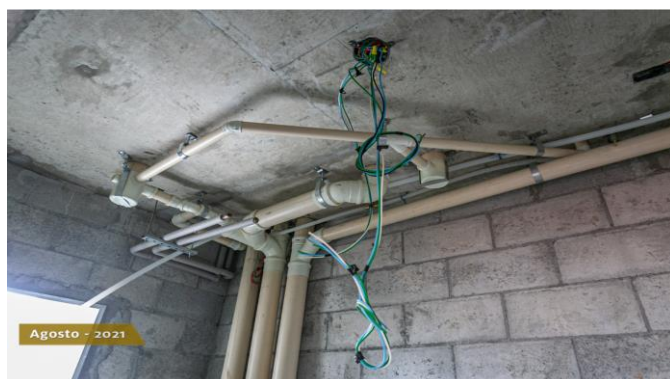


Foto 2 - Instalações hidráulicas e elétricas.



Foto 3 - Fachada do empreendimento com 13 dos 19 pavimentos construídos.

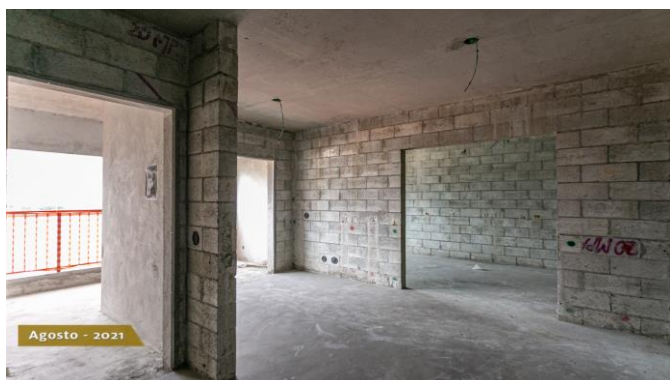


Foto 4 - Alvenaria estrutural de pavimento construído.

2. INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. CARLOS PETIT, 215
UNIDADES	48
VALOR INVESTIMENTO	18.996.388,64
VALOR M ²	13.210,28
DATA ENTREGA	2S 2022
ANDAMENTO OBRA	38% (REF. JUL/21)

4. CRONOGRAMA DA OBRA

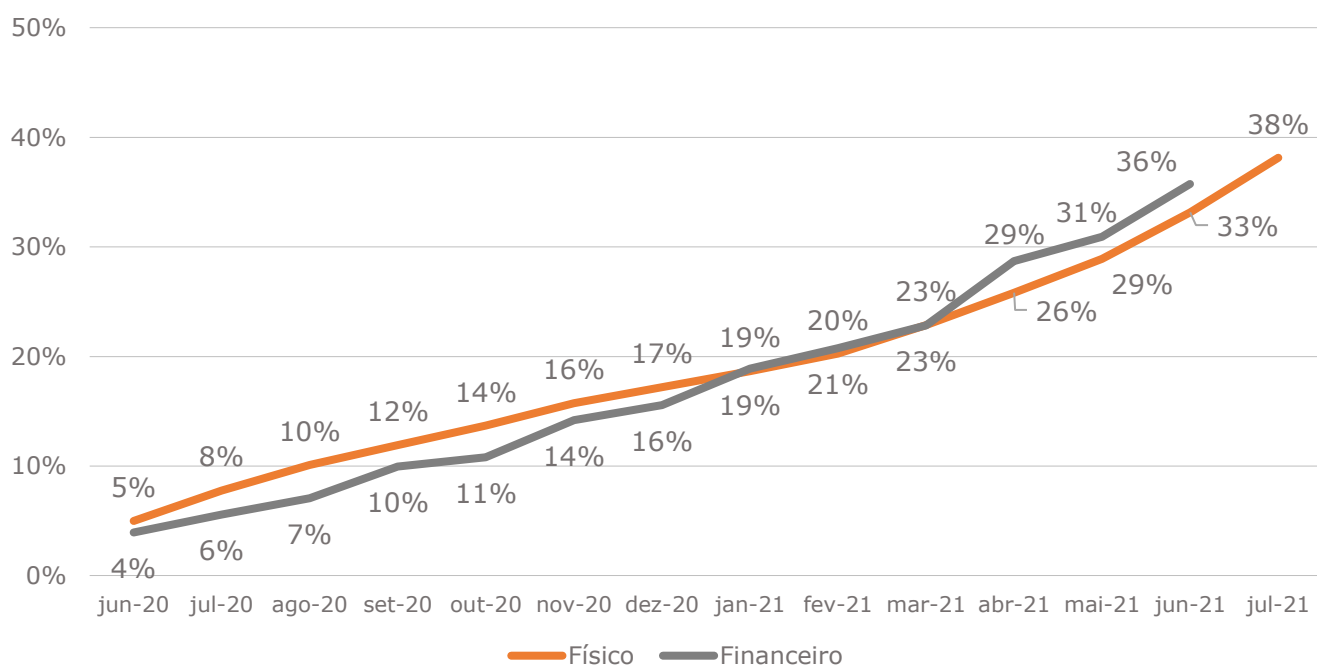
Ano	2020	2021												2022
Mês	jun a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a set
Mensal	17%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	6%	5%	5%	4%	37%
Físico Acumulado	17%	19%	20%	23%	26%	29%	33%	38%	44%	49%	55%	60%	64%	100%
Financeiro Acumulado	16%	19%	21%	23%	29%	31%	36%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO
PROJETADO

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório.

Fonte: Cyrela e Vectis.

5. EVOLUÇÃO DA OBRA



Fonte: Cyrela e Vectis.

CYRELA ON THE PARC BY YOO

Em seu terceiro mês desde o início da obra, o empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo segue em fase de construção de fundação com avanço de 2,3% em julho, totalizando 8,9% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 102% e 100% desde o início da obra. Neste mês, foram realizadas as escavações para a acomodação das estacas pré-moldadas no terreno. Além disso, iniciaram-se os trabalhos de construção da fundação e estruturas de contenção do edifício com a montagem dos moldes e colocação dos vergalhões de aço.

1. ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Foram realizadas para a acomodação das estacas pré-moldadas no terreno.



Foto 2 – Estruturas de contenção do edifício com a montagem dos moldes e colocação dos vergalhões de aço.



Foto 3 - Construção da fundação com a montagem dos moldes e colocação dos vergalhões de aço.

2. INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	AV. PROF. ASC. REIS, 1.300
UNIDADES	41
VALOR INVESTIMENTO	22.871.318,07
VALOR M ²	15.310,83
DATA ENTREGA	2S 2023
ANDAMENTO OBRA	9% (REF. JUL/21)

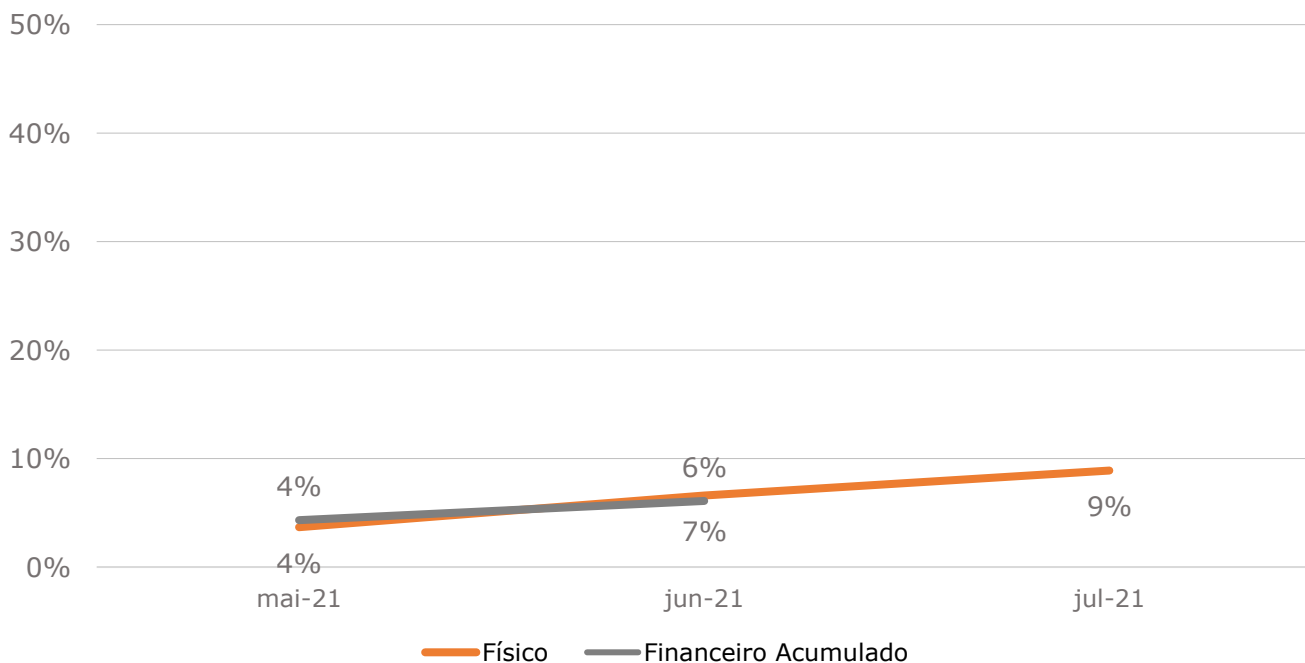
4. CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021									2022	2023
	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a jul	
Mensal	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	65%	15%	
Físico Acumulado	4%	7%	9%	11%	13%	14%	16%	20%	85%	100%	
Financeiro Acumulado	4%	6%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	
	EXECUTADO			PROJETADO							

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório.

Fonte: Cyrela e Vectis.

5. EVOLUÇÃO DA OBRA



Fonte: Cyrela e Vectis.

ATMOSFERA VILA MARIANA

O edifício conta com sistema estrutural em concreto armado. Este tipo de estrutura transfere as cargas das lajes dos pavimentos para vigas e pilares. As paredes não exercem função estrutural e serão executadas em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico a serem entregues conforme projeto de arquitetura. Em unidades autônomas, as paredes hidráulicas e as paredes dos quadros de luz, bem como dos dormitórios reversíveis, poderão ser em gesso acartonado. Em julho, foram executados 1,3% da obra atingindo 20% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 107% e 100% desde o início da obra. Em agosto, foi iniciada a construção do sistemas estrutural do quarto pavimento, enquanto lajes e vigas de pavimentos inferiores estavam sendo escorados.

1. ESTÁGIO DA OBRA



LANÇAMENTO



INÍCIO OBRAS



FUNDAÇÃO



ESTRUTURA E ALVENARIA



ACABAMENTO



ENTREGA



Foto 1 – Fachada do edifício com início de construção do quarto pavimento.

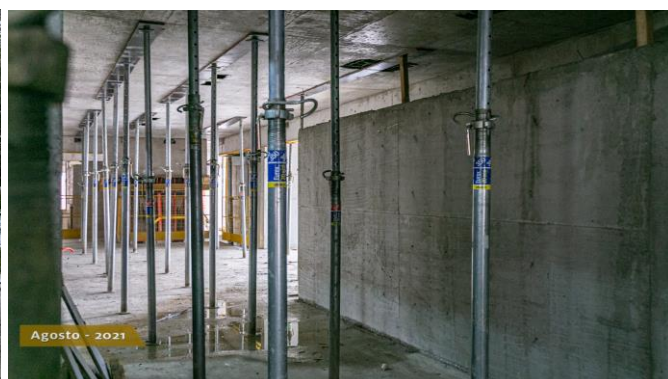


Foto 2 – Escoramento da laje de pavimento.

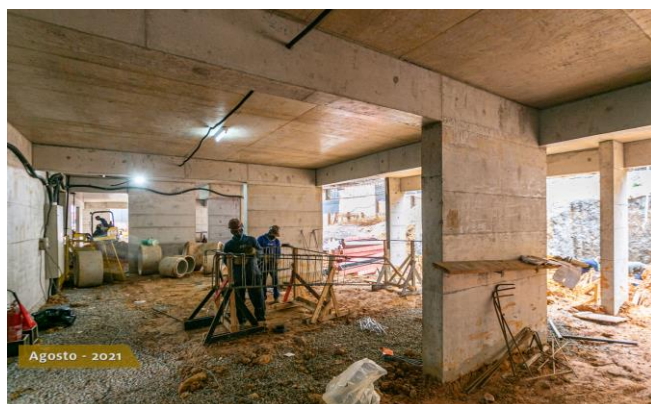


Foto 3 – Montagem de estrutura de aço para concreto armado.



Foto 4 – Pilares, vigas e paredes finalizadas.

2. INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. GREGÓRIO SERRÃO, 232
UNIDADES	113
VALOR INVESTIMENTO	44.720.665,91
VALOR M ²	13.108,28
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	20% (REF. JUL/21)

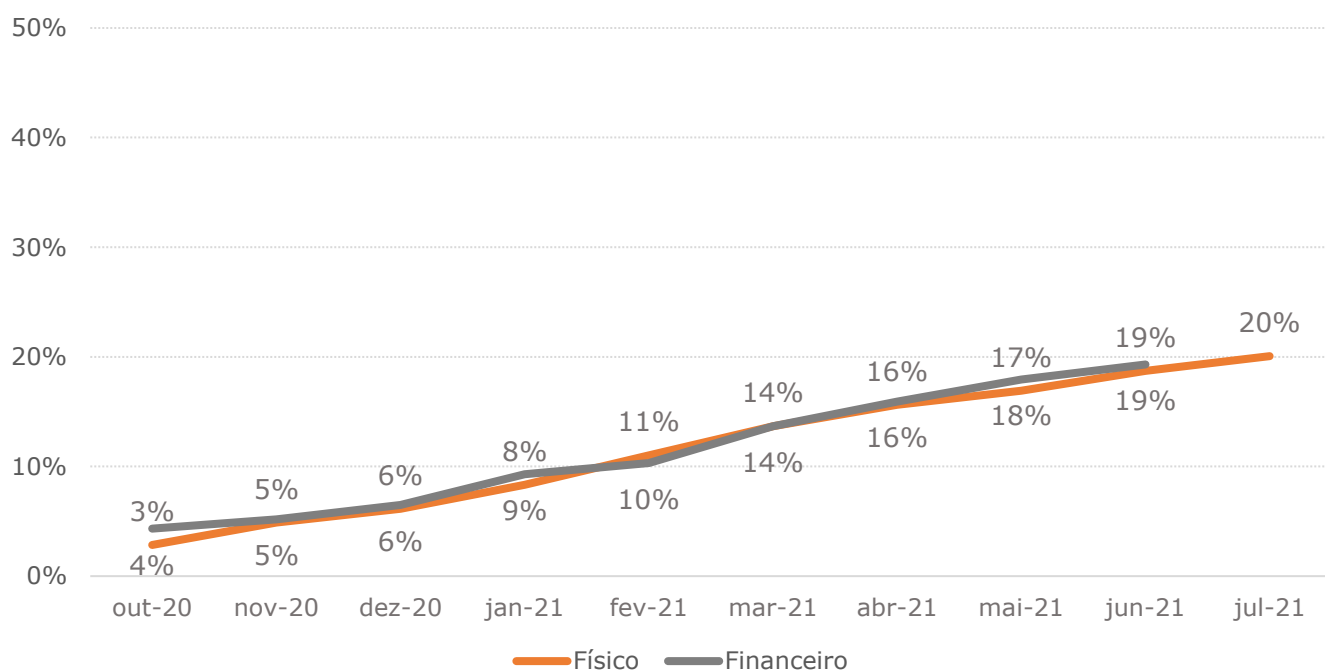
4. CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2020	2021												2022	2023
		out a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov		
Mensal	6%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	3%	4%	5%	5%	56%	3%
Físico Acumulado	6%	8%	11%	14%	16%	17%	19%	20%	23%	27%	31%	36%	41%	97%	100%
Financeiro Acumulado	16%	9%	10%	14%	16%	18%	19%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
		EXECUTADO						PROJETADO							

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório.

Fonte: Cyrela e Vectis.

5. EVOLUÇÃO DA OBRA



Fonte: Cyrela e Vectis.

ICONYC

Em fase de construção de estrutura e alvenaria, a obra atingiu 17% completas com 1,4% executados em julho. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês e desde o início da obra é de 100%. O edifício apresenta sistema estrutural em concreto armado. Nos meses de julho e agosto o terceiro pavimento, áreas comuns e pilares tiveram suas estruturas e moldes armados para concretagem. Os primeiros pavimentos apresentam lajes e vigas construídas, em fase de escoramento.

1. ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Armações de aço e concretagem.



Foto 2 – Início de construção do terceiro pavimento.



Foto 3 – Armações de aço e concretagem.



Foto 4 – Os primeiros pavimentos apresentam lajes e vigas construídas, em fase de escoramento.

2. INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



*Imagem meramente ilustrativa.

LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	R. LOEFGREN, 2.527
UNIDADES	146
VALOR INVESTIMENTO	84.579.297,90
VALOR M ²	14.512,58
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	17% (REF. JUL/21)

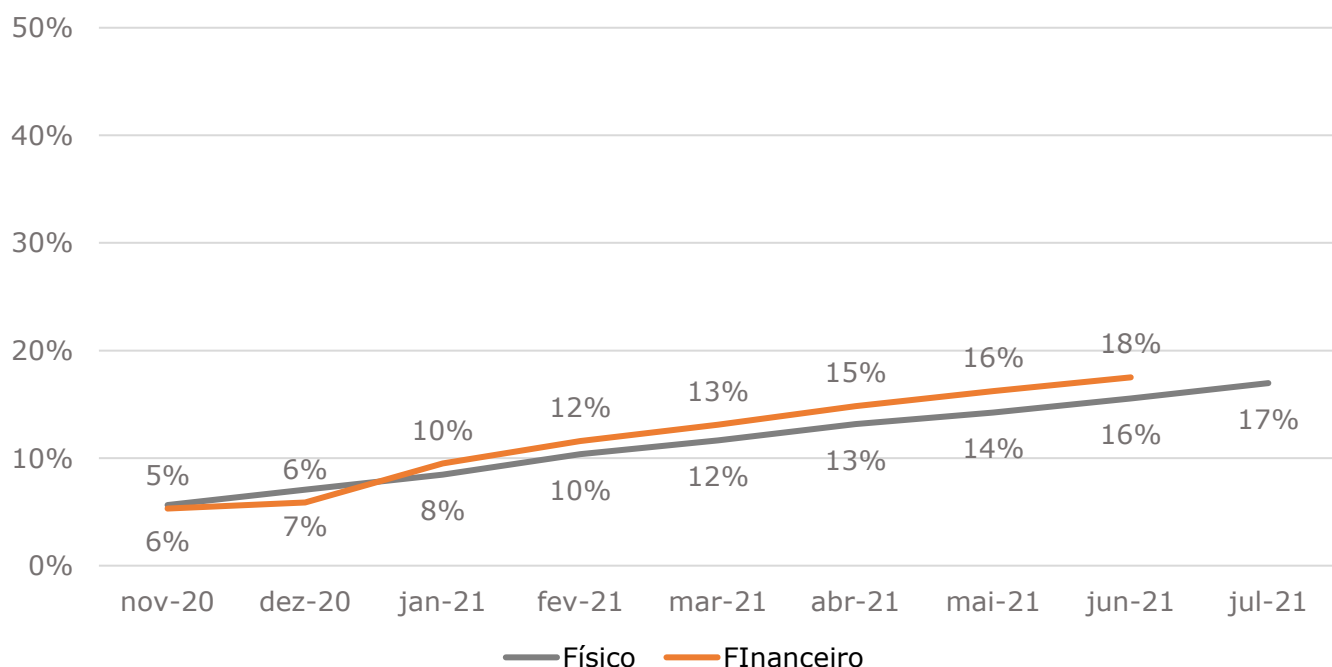
4. CRONOGRAMA DA OBRA

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%	1%	3%	5%	5%	5%	58%	6%
Físico Acumulado	7%	8%	10%	12%	13%	14%	16%	17%	18%	21%	26%	31%	36%	94%	100%
Financeiro Acumulado	6%	10%	12%	13%	15%	16%	18%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
		EXECUTADO							PROJETADO						

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório.

Fonte: Cyrela e Vectis.

5. EVOLUÇÃO DA OBRA



Fonte: Cyrela e 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 Início	31/Mai/21
Público Alvo	Investidores em Geral
Gestor	Vectis Gestão de Recursos Ltda.
Administrador e Custodiante	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.

