

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\$ **239,9 MM**

Dividendos a pagar em 15/09/2022

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

Número de cotistas

2.410

Cota

R\$ **119,95**
patrimonial

Dividend Yield

6,9% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

48% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **81,00**
mercado

10,4% a.a.
Sobre cota do mercado

71% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

*Data base de **31/08/2022**

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 mantida a expectativa de entrega do Cyrela For You para o segundo semestre deste ano.

Mesmo durante o período de obras, o investidor conta com dividendos distribuídos mensalmente devido a Renda Garantida pela Cyrela de 8,0% a.a., na cota de R\$ 100,00, durante os 36 primeiros meses do Fundo. Todos os empreendimentos possuem previsão de entrega prévia ao final dos 3 anos, o que permite a geração de renda adicional somada à Renda Garantida. Devido ao valor da cota atual, de R\$ 81,00 no fechamento de agosto, o investidor que adquiriu cotas neste preço terá uma Renda Garantida mensal anualizada de 10,4 % a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física até o final deste período.

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

No dia 12 de agosto realizamos a vistoria e recebemos a primeira unidade *studio* do empreendimento Cyrela For You, que agora será preparado pelo Charlie para teste de mobiliário e será entregue até o final de setembro deste ano, assim otimizando e acelerando a decoração das demais unidades, quando entregues.

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 agosto a distribuição de dividendos será de R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto de renda para pessoa física equivalente a 8,0% a.a. em relação a cota de emissão e de 10,4 % a.a. em relação à cota de fechamento de agosto.

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	10,700	33%
Highline Iconyc	14,513	17,073	11,755	31%
Atmosfera	13,108	15,770	10,618	33%
On the parc	15,311	25,171	12,402	51%
Total	14,063	17,582	11,391	35%

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 pelo 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>

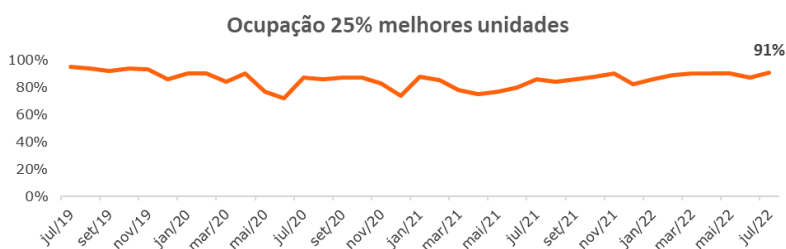
MERCADO RESIDENCIAL

Informações do Mercado Residencial

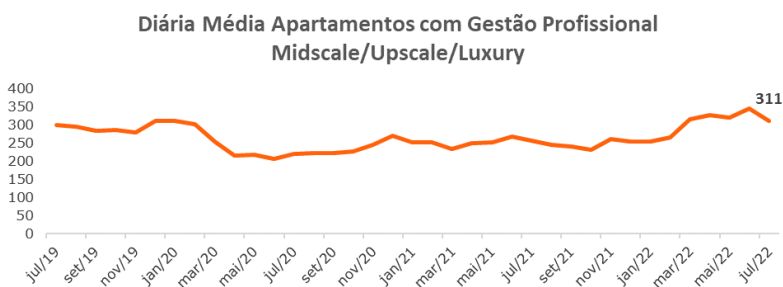
Divulgamos mensalmente os dados mais recentes sobre o mercado de *short stay* na cidade de São Paulo, onde nossas unidades estão localizadas.

De acordo com a plataforma internacional AIRDNA, no mês de julho/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), apresentaram uma ocupação média de 91%, crescendo em relação aos 87% do mês anterior. Em termos de média de preço houve uma queda em relação ao mês anterior, para R\$ 311,00 de diária média. 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 agosto de 2022 será paga no dia 15/09/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 31/08/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 57% 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
ago/22	0,67	0,67%	0,67%	1,17%	57%	67%
jul/22	0,67	0,67%	0,67%	1,03%	65%	76%
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%

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

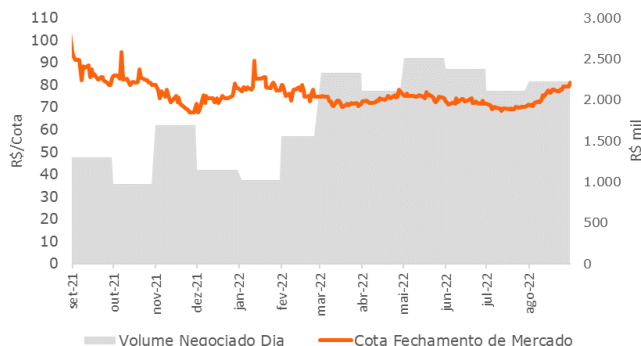
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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 agosto de 2022, foram negociadas 29.628 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 2,2 milhões.

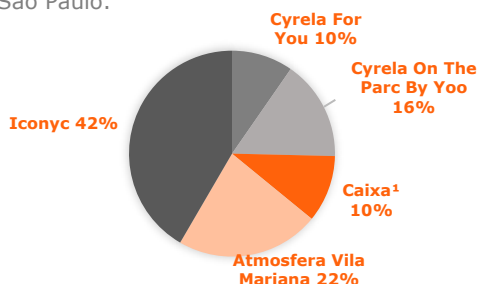
Volume Mensal Negociado	R\$ 2,2 milhões
Total de cotas negociadas	29.628
Cota Fechamento em 31/08/2022	R\$ 81,00



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: agosto/2022

Fonte: Vectis

¹Caixa 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 92% do total da obra. O Índice de Desempenho de Obra do mês foi de 100% e 96% desde o início da obra. Em agosto seguiu-se com as instalações de mobílias, 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 – Paisagismo e jardinagem de área comum.



Foto 3 – Acabamentos em gesso e massa corrida.



Foto 4 – Acabamentos em gesso e massa corrida.

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	92% (REF. JUL/22)

*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	out
Mensal	17%	44%	3%	4%	5%	4%	5%	5%	5%	3%	3%	2%
Físico Acumulado	17%	61%	64%	68%	73%	77%	82%	87%	92%	95%	98%	100%
Financeiro Acumulado	16%	62%	66%	70%	74%	77%	81%	84%	87%	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

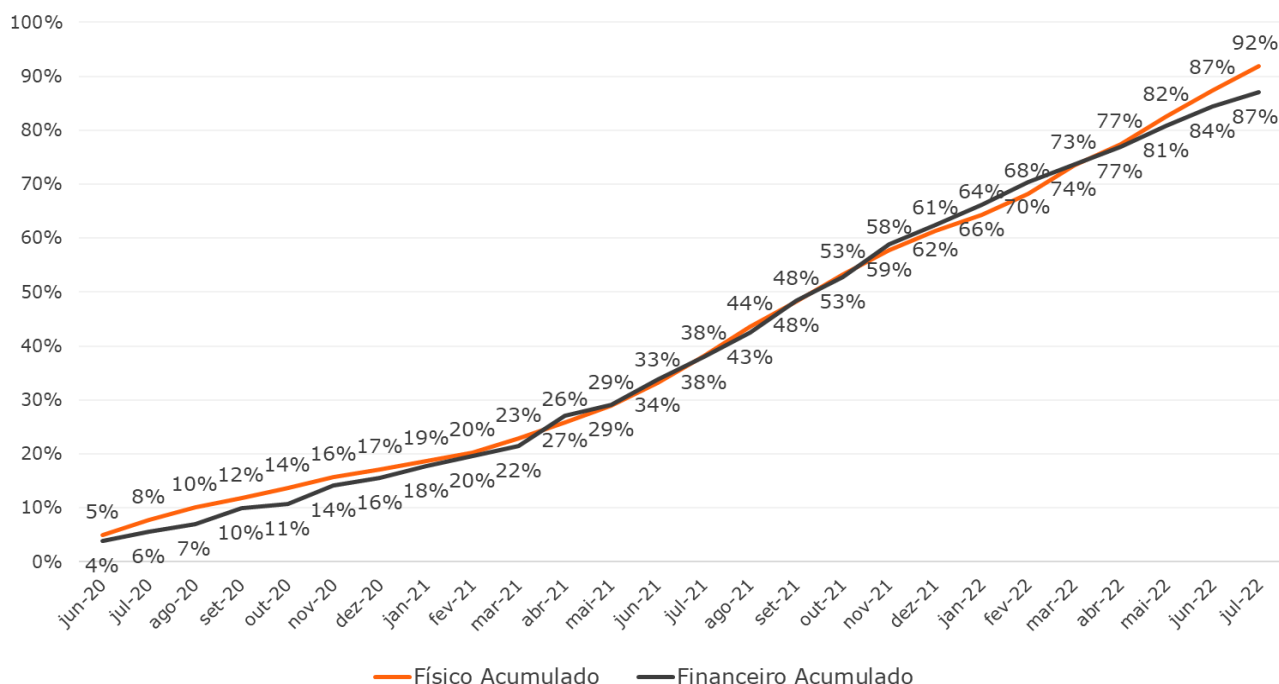
PROJETADO

Mês base: julho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: julho/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 3% em julho, totalizando 50% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de julho foi de 86% e 95% desde o início da obra. Em agosto 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 – Área externa.



Foto 3 – Paredes com acabamento de massa corrida.



Foto 4 – Área interna de unidade não residencial.

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	50% (REF. JUL/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%	5%	5%	4%	3%	6%	3%	5%	6%	5%	25%
Físico Acumulado	92%	22%	26%	32%	38%	43%	47%	50%	56%	59%	64%	70%	75%	100%
Financeiro Acumulado	84%	19%	26%	30%	34%	38%	42%	46%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

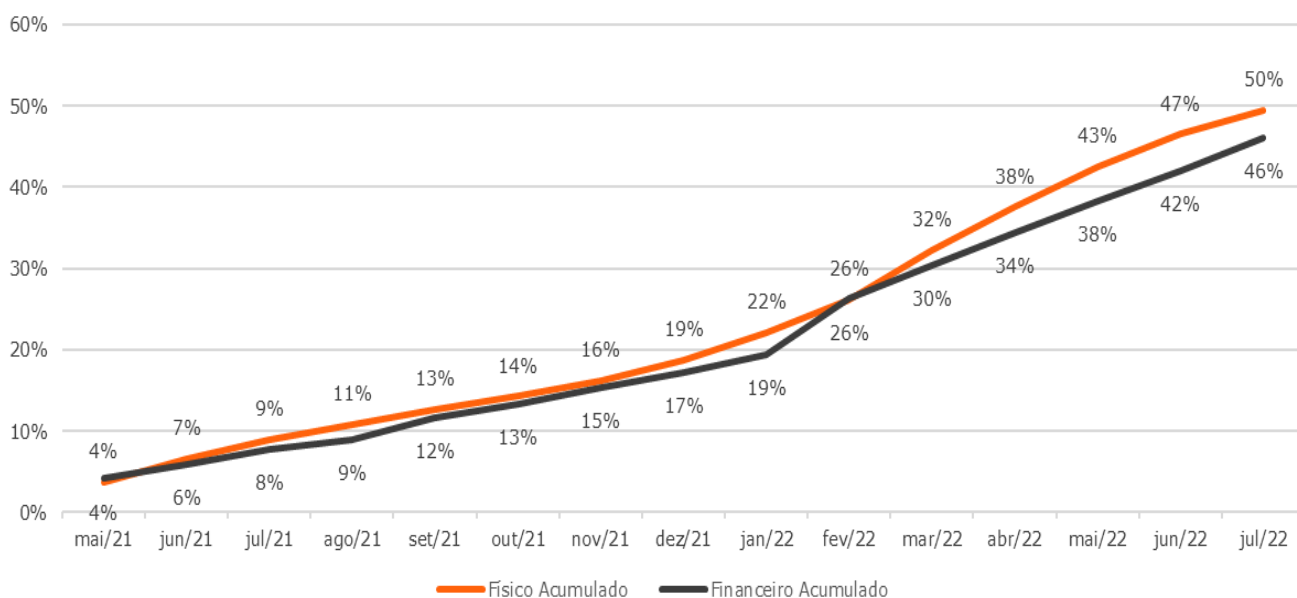
PROJETADO

Mês base: julho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: julho/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em julho foram executados 4% da obra, atingindo 68% 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 agosto, 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 – Instalação de dutos elétricos em área externa.

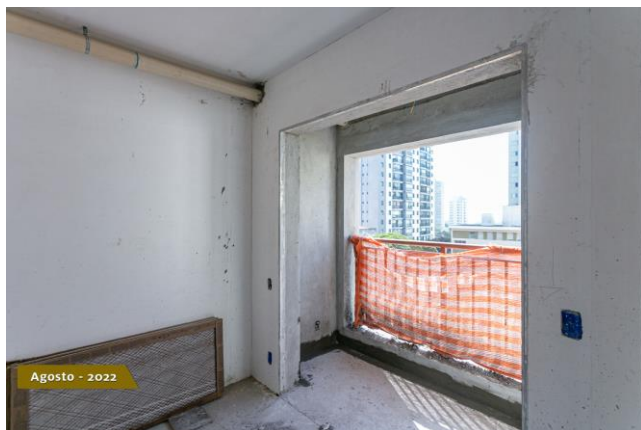


Foto 3 – Paredes com acabamento de massa corrida.



Foto 4 – Acabamento com massa corrida em unidade não residencial.

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	68% (REF. JUL/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

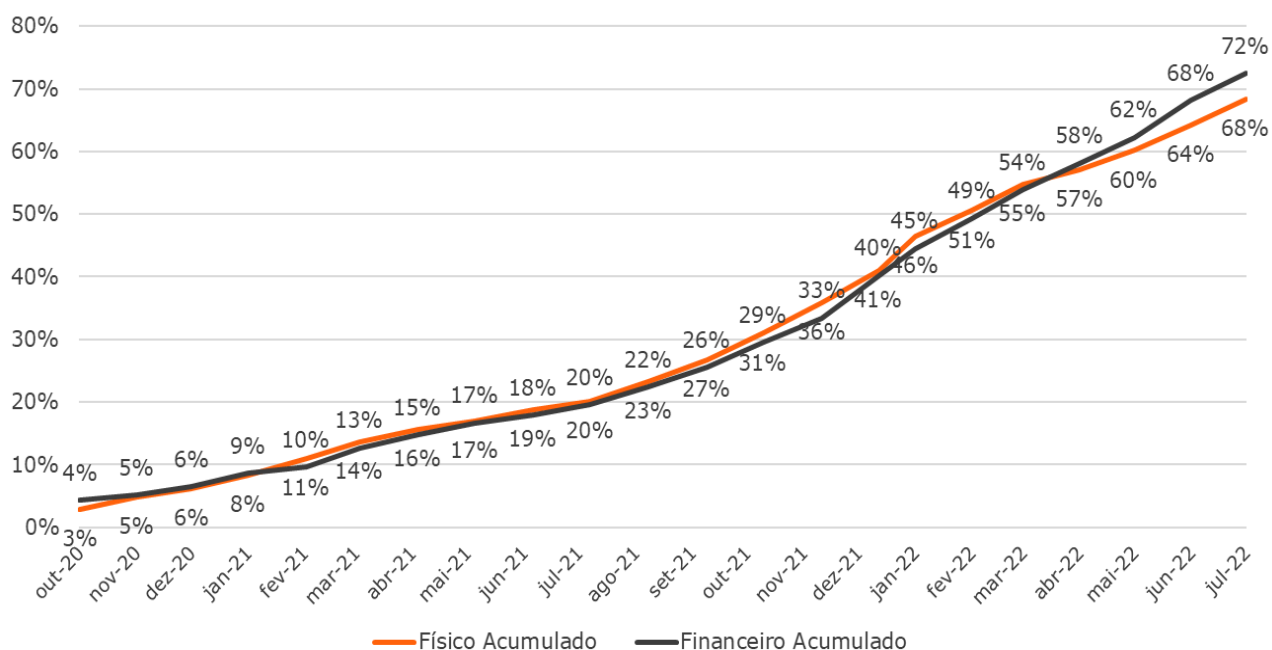
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	out a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a fev
Mensal	6%	35%	5%	5%	4%	2%	3%	4%	4%	6%	6%	6%	4%	3%	6%
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	55%	57%	60%	64%	68%	74%	80%	86%	90%	93%	100%
Financeiro Acumulado	16%	40%	45%	49%	54%	58%	62%	68%	72%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	EXECUTADO									PROJETADO					

Mês base: julho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: julho/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de julho, a obra atingiu 59% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 107% e desde o início da obra é de 80%. Em agosto 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.

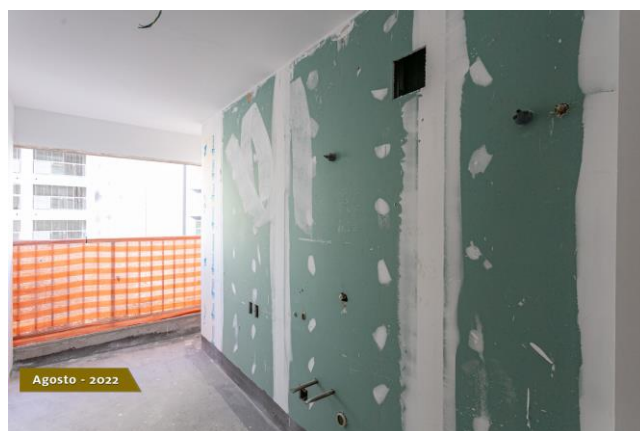


Foto 2 – Acabamentos em gesso.

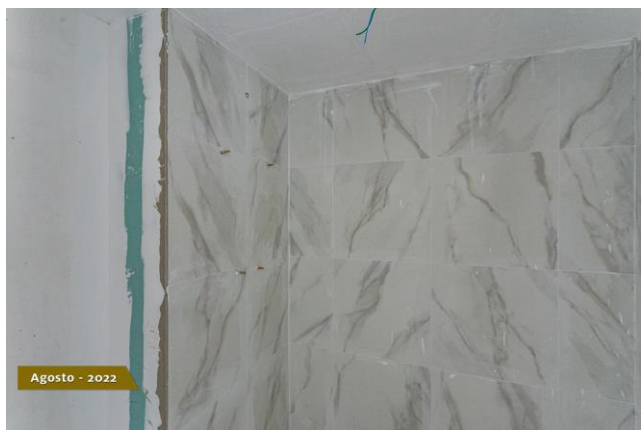


Foto 3 - Revestimentos e hidráulica.



Foto 4 – Acabamento com massa corrida em unidade não residencial.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA CLEMENTINO - SP
ENDEREÇO	R. LOEFGREEN, 2.527
UNIDADES	146
VALOR INVESTIMENTO	84.579.297,90
VALOR M²	14.512,58
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	59% (REF. JUL/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%	3%	5%	7%	8%	7%	11%
Físico Acumulado	7%	34%	38%	42%	46%	50%	53%	56%	59%	62%	67%	74%	82%	89%	100%
Financeiro Acumulado	5%	36%	39%	45%	50%	55%	57%	61%	64%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

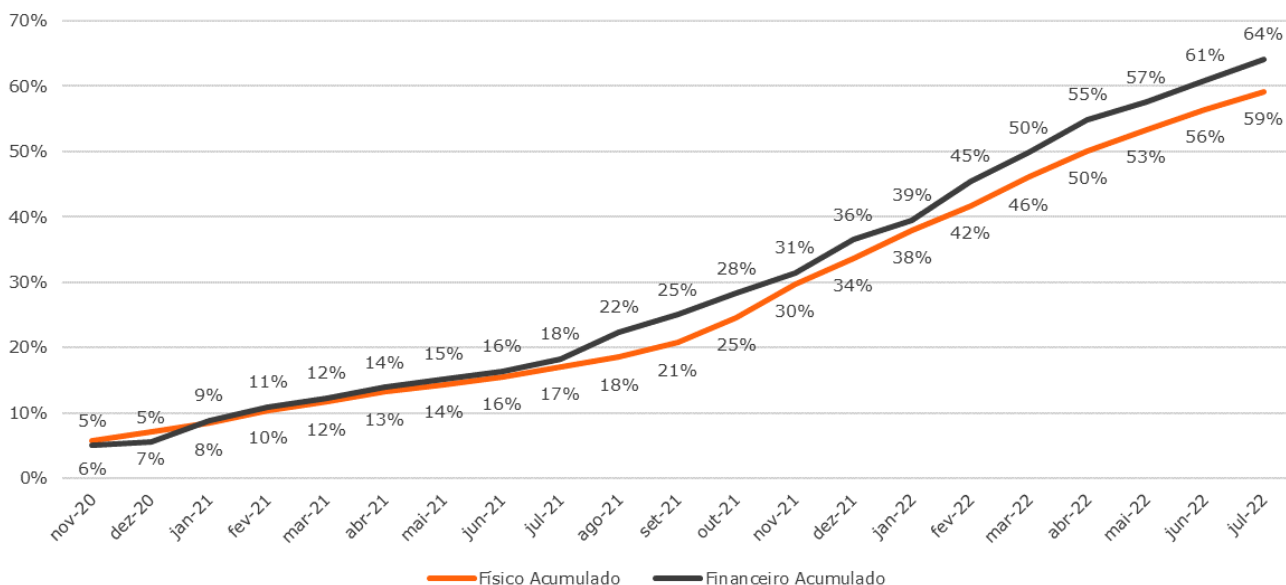
PROJETADO

Mês base: julho/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: julho/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.

