

# VECTIS RENDA RESIDENCIAL – FII

VCRR11

## RELATÓRIO MENSAL | setembro 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\$ 196,1 MM**

Cota patrimonial em 30/09/2021

**R\$ 98,00**

Número de cotistas

**1878**

Dividendos a pagar em 15/10/2021

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

Rentabilidade no período equivalente a

**152% do CDI líquido\***

**179% do CDI bruto**

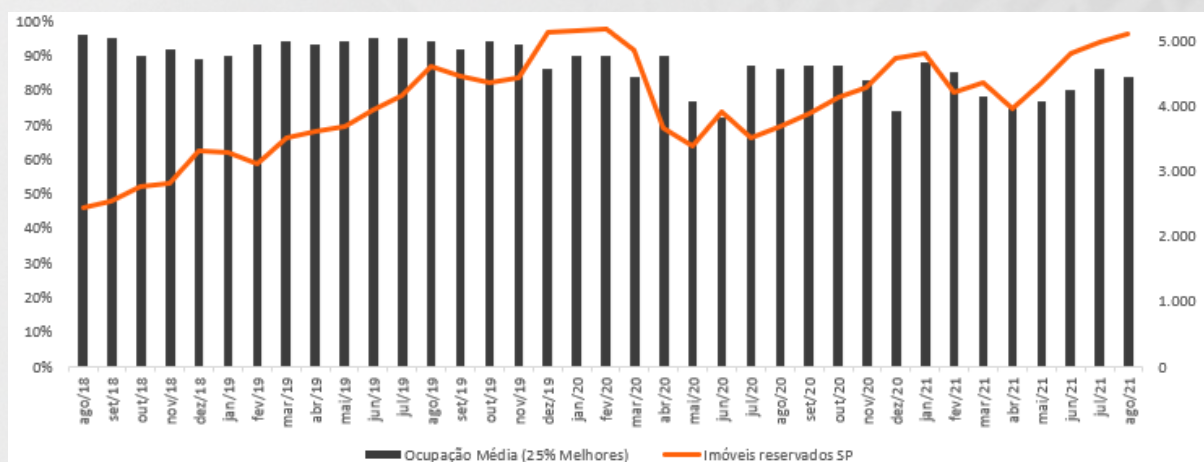
\*Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

## NOTA DO GESTOR

Prezados cotistas,

Gostaríamos de destacar a distribuição de dividendos referente ao mês de setembro que será de R\$ 0,67, uma rentabilidade equivalente a 152% do CDI do período. Essa rentabilidade provém da Rentabilidade Garantida pela Cyrela por 36 meses.

Com relação do mercado de renda residencial, enxergamos com otimismo. De acordo com a plataforma internacional de análises de dados do mercado de aluguéis AIRDNA, os preços de aluguéis dos 25% melhores stúdios na cidade de São Paulo se encontram em preços cada vez maiores e com sua ocupação em tendência de alta, sendo possível observar de acordo com o gráfico abaixo que estão em patamares elevados quando comparados com os últimos dois anos.



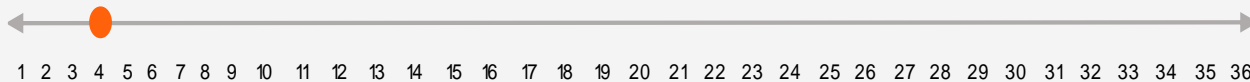
Já de acordo com o Índice Fipe-Zap, que acompanha o preço médio dos aluguéis residências no Brasil, em agosto/21, houve uma aceleração no preço de aluguel em 0,37% somado a uma variação positiva acumulada de 1,27% no ano de 2021.

Os dados apresentados acima, demonstram que os ativos de shortstay mais bem avaliados, passaram com pela pandemia com certa tranquilidade e demonstram um potencial aumento em termos de valores de locação e aumento na ocupação.



O Fundo conta com a rentabilidade garantida\* distribuída mensalmente de 8% a.a. (sobre a cota inicial de R\$ 100), 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:



\*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 setembro de 2021 será paga no dia 15/10/2021 para os detentores de cotas do VCRR11 em 30/09/2021. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 152% no período.

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>
set/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,44%	152%	179%
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.

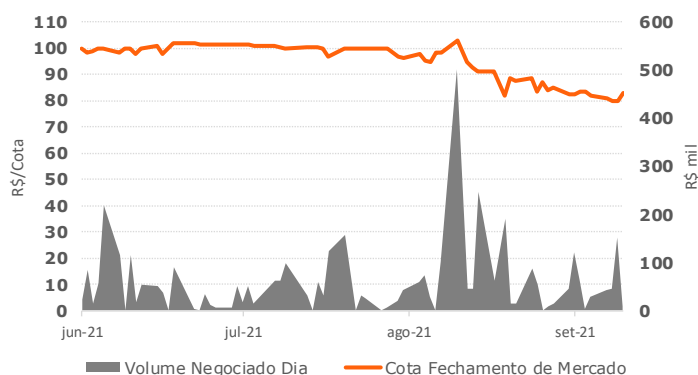
<sup>3</sup> Considera uma alíquota de IR de 15%

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em setembro de 2021, foram negociadas 14.962 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 162 mil.

Volume médio diário negociação  
**R\$ 162 mil**  
Total cotas negociadas  
**14.962**  
Cota Fechamento em 30/09/2021  
**R\$ 80,05**

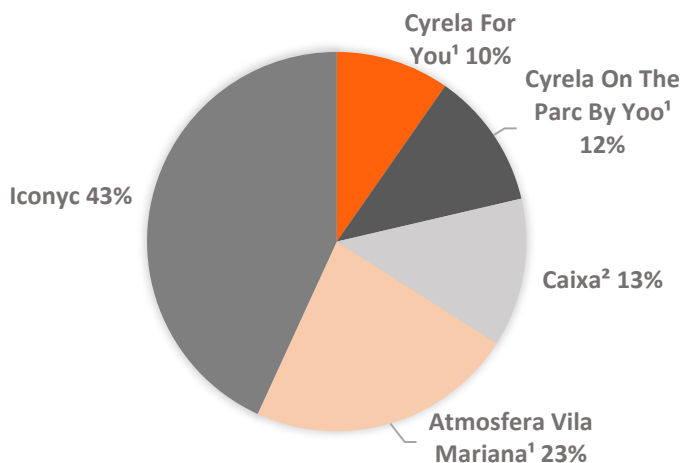
Mês base: setembro 2021  
Fonte: B3, Vectis



Fonte: B3

## 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: setembro/2021

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 agosto, foram executados 5% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 44% do total da obra. Seguindo 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 100,6% e 100% desde o início da construção. Os componentes elétricos e hidráulicos do edifício e grades de contenção também seguem sendo instalados nas unidades de andares superiores, conforme o avanço da obra. Em setembro, foram iniciados os trabalhos de acabamento da alvenaria com aplicação de massa corrida em paredes finalizadas. Neste mês, 15 dos 19 pavimentos apresentavam alvenaria concluída.

### 1. ESTÁGIO DA OBRA

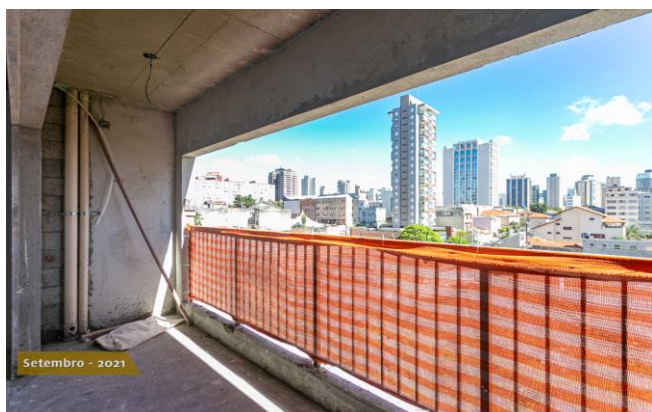


Foto 1 - Grade de contenção de sacada instalado.



Foto 2 - Instalações hidráulicas e elétricas.

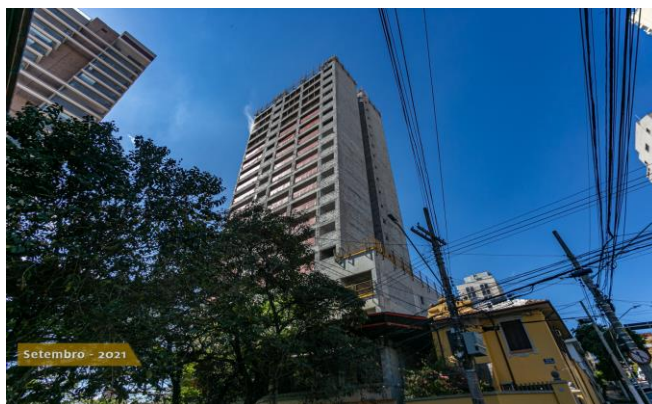


Foto 3 - Fachada do empreendimento com 15 dos 19 pavimentos construídos.



Foto 4 - Unidade com acabamento de massa corrida aplicada em parede.

## 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 <sup>2</sup>	13.210,28
DATA ENTREGA	2S 2022
ANDAMENTO OBRA	44% (REF. AGO/21)

## 4. CRONOGRAMA DA OBRA

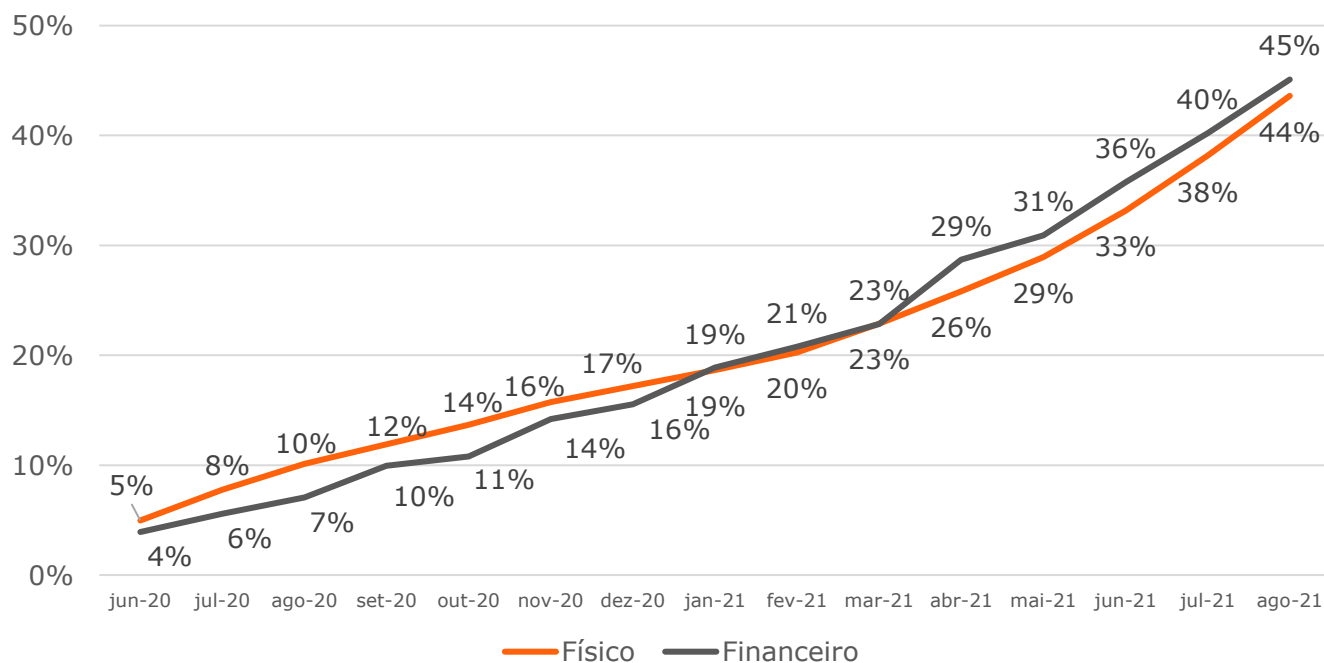
Ano	2020	2021												2022
Mês	jun a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a set
Mensal	17%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	38%
Físico Acumulado	17%	19%	20%	23%	26%	29%	33%	38%	44%	49%	53%	58%	63%	100%
Financeiro Acumulado	16%	19%	21%	23%	29%	31%	36%	40%	45%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

**EXECUTADO** (até agosto 2021) | **PROJETADO** (a partir de setembro 2021)

\*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

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o quarto mês desde o início da obra e segue em fase de construção de fundação com avanço de 2% em agosto, totalizando 11% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 101% e 100% desde o início da obra. Neste mês, seguiram as escavações e 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

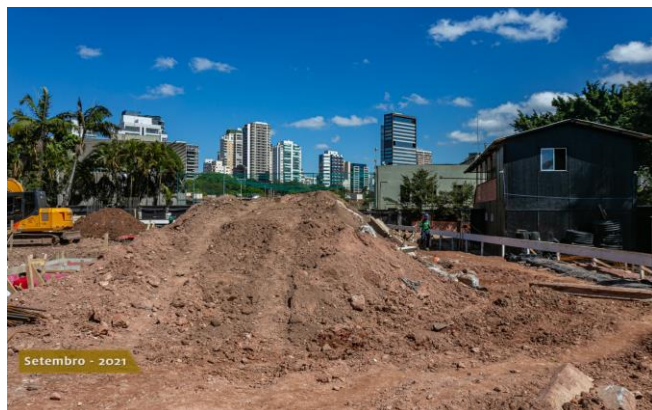


Foto 1 - Solo escavado



Foto 2 - Vergalhões de aço acomodados em obra



Foto 3 - Fundação em concreto armado

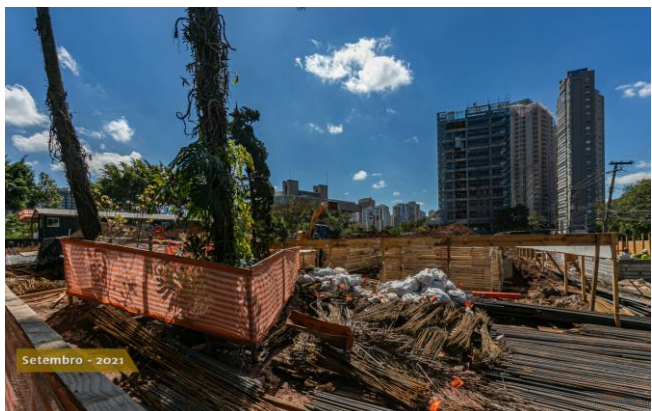


Foto 4 - Canteiro de obra

## 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 <sup>2</sup>	15.310,83
DATA ENTREGA	2S 2023
ANDAMENTO OBRA	11% (REF. AGO/21)

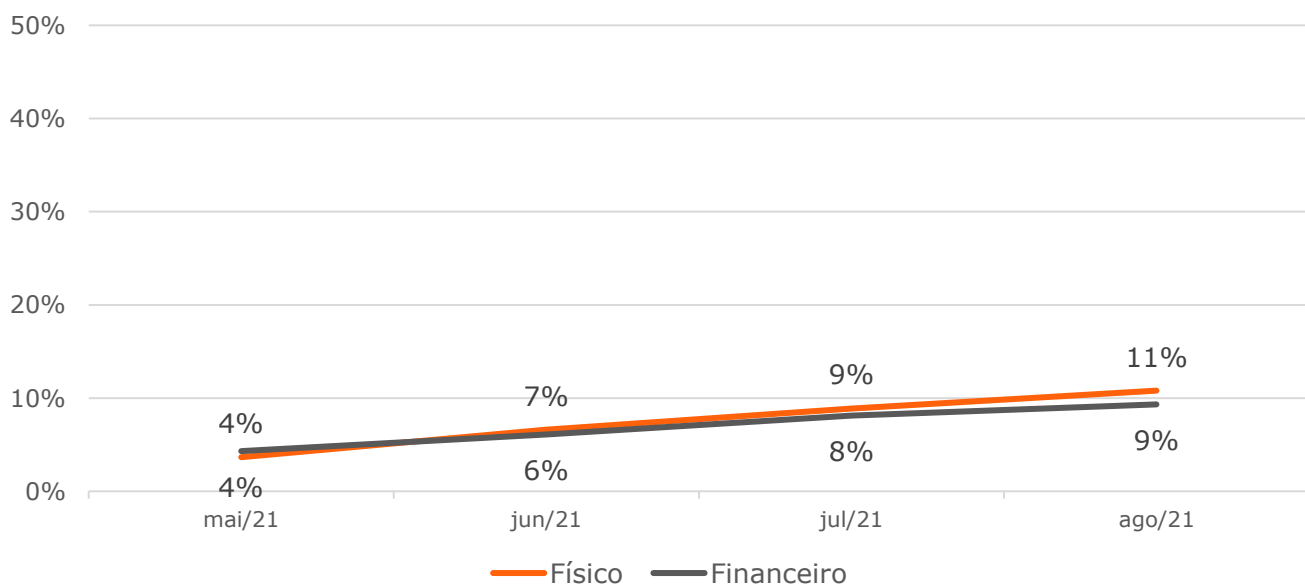
## 4. CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021								2022	2023
	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a jul
Mensal	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	66%	15%
Físico Acumulado	4%	7%	9%	11%	13%	14%	16%	20%	85%	100%
Financeiro Acumulado	4%	6%	8%	9%	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

Em agosto, foram executados 3% da obra atingindo 23% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 96% e 100% desde o início da obra. Em setembro, foi iniciada a construção do sistemas estrutural do sexto pavimento do total de 16. Escoras de lajes e vigas de pavimentos inferiores foram retiradas e serão iniciadas a construção da alvenaria não estrutural em blocos de concreto.

### 1. ESTÁGIO DA OBRA



LANÇAMENTO



INÍCIO  
OBRAS



FUNDAÇÃO



ESTRUTURA  
E ALVENARIA



ACABAMENTO



ENTREGA



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



Foto 2 – Pavimento com laje de concreto finalizada, detalhe para blocos de concreto a serem utilizados em alvenaria.



Foto 3 – Escoramento de viga em pavimento.

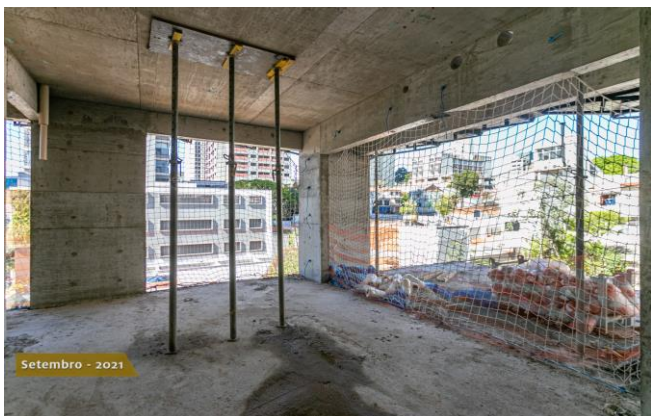


Foto 4 – Laje e vigas de concreto em pavimento finalizadas.

Fonte: Cyrela.



## 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 <sup>2</sup>	13.108,28
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	23% (REF. AGO/21)

## 4. CRONOGRAMA DA OBRA

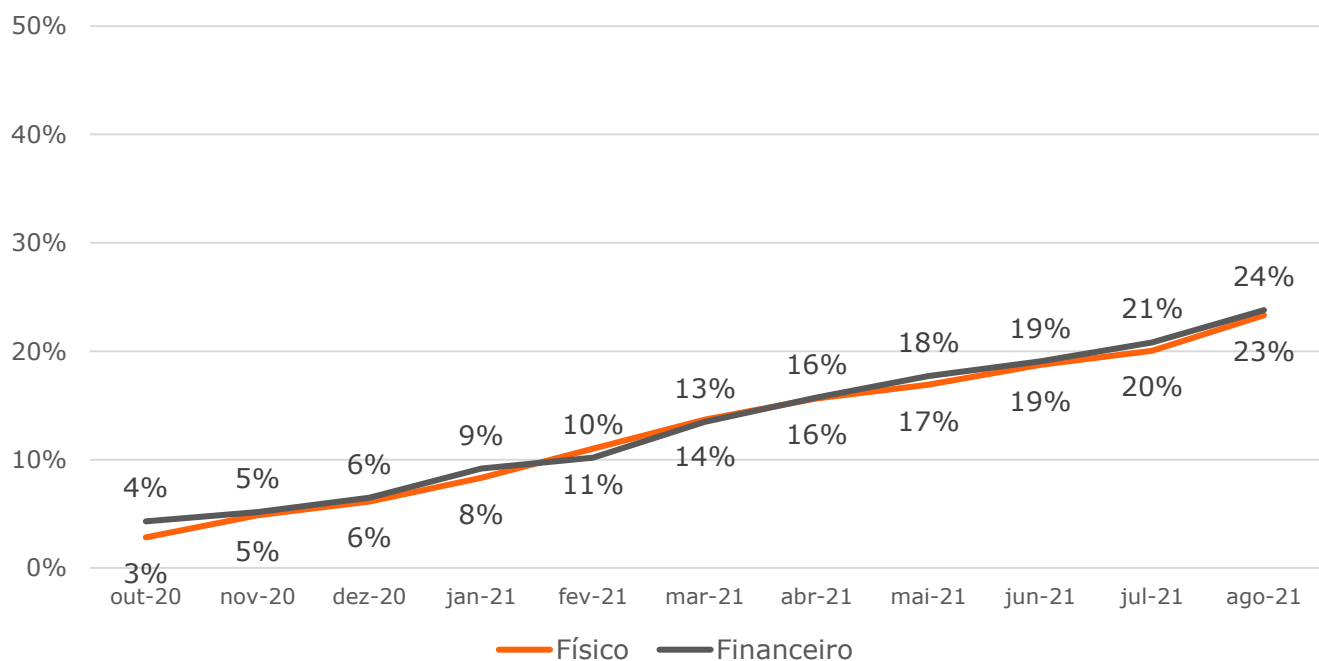
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	out a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a mar
Mensal	6%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	3%	5%	5%	5%	55%	4%
Físico Acumulado	6%	8%	11%	14%	16%	17%	19%	20%	23%	26%	31%	36%	41%	96%	100%
Financeiro Acumulado	16%	9%	10%	13%	16%	18%	19%	21%	24%	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

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de agosto, a obra atingiu 18% completos com 2% executados no mês. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 103% e desde o início da obra é de 100%. O edifício apresenta sistema estrutural em concreto armado. Nos meses de agosto e setembro o quarto e quinto pavimentos tiveram suas estruturas e moldes armados para concretagem. As escoras dos primeiros pavimentos foram retiradas.

### 1. ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Armações de aço e moldes para concretagem de sistema estrutural.

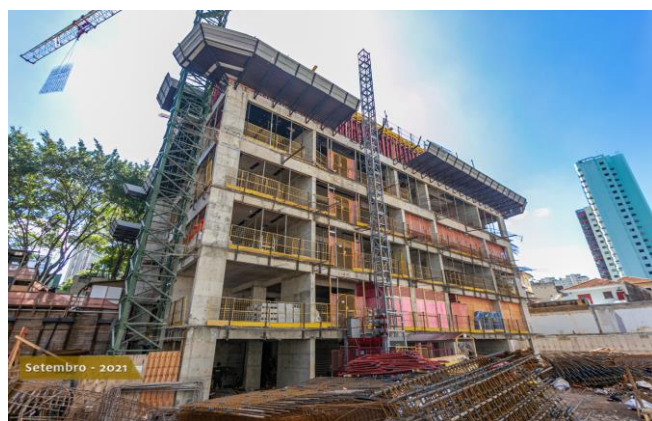


Foto 2 – Início de construção do quinto pavimento.

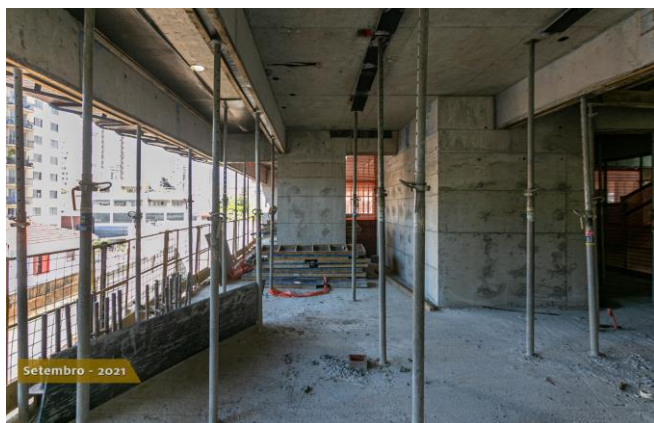


Foto 3 – Escoramento de vigas.



Foto 4 – Escoramento de laje em pavimento.

## 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 <sup>2</sup>	14.512,58
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	18% (REF. AGO/21)

## 4. CRONOGRAMA DA OBRA

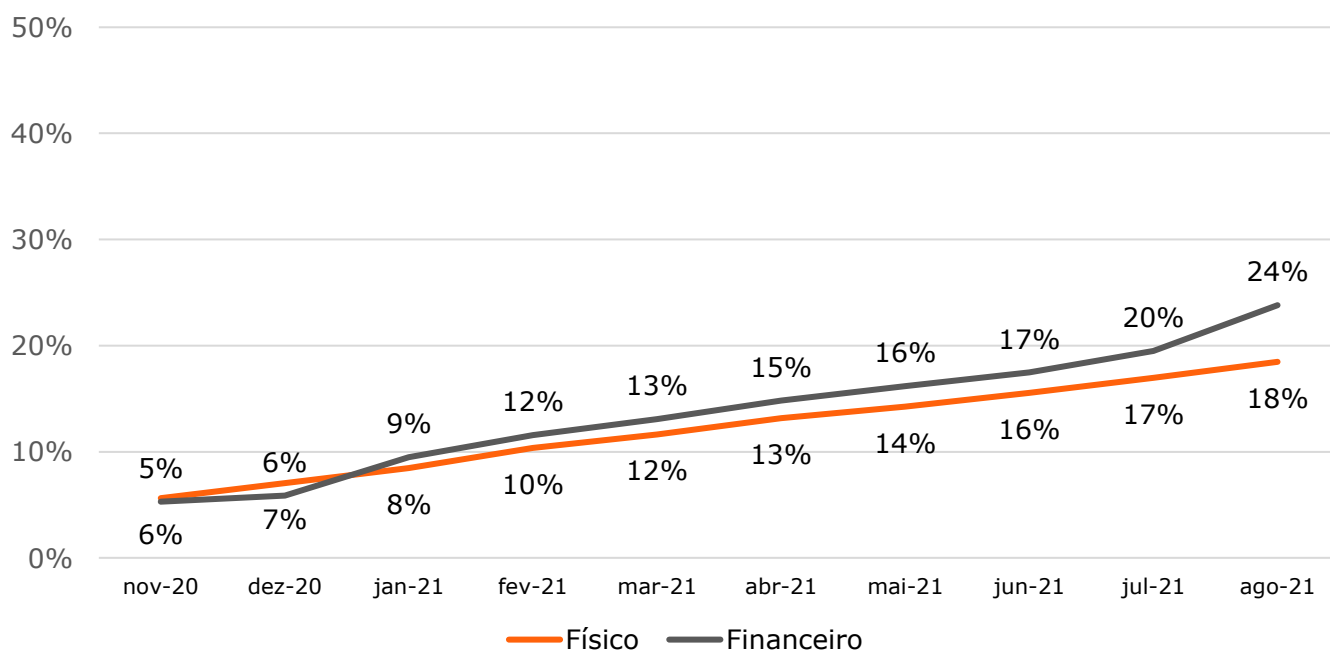
Ano	2020		2021												2022		2023
	nov a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a mar		
Mensal	7%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	2%	4%	5%	5%	57%	7%		
Físico Acumulado	7%	8%	10%	12%	13%	14%	16%	17%	18%	21%	25%	31%	36%	93%	100%		
Financeiro Acumulado	6%	9%	12%	13%	15%	16%	17%	20%	24%	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

<b>Nome</b>	Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Tipo de Fundo e Prazo</b>	Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado
<b>CNPJ</b>	40.041.723/0001-53
<b>Data Início</b>	31/Mai/21
<b>Público Alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Gestor</b>	Vectis Gestão de Recursos Ltda.
<b>Administrador e Custodiante</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Ticker</b>	VCRR11
<b>Taxa de Administração</b>	0,80% a.a, aplicável sobre o valor de patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Performance</b>	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](mailto:vectisgestao@vectis.com.br).

