

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\$ **196,1 MM**

Dividendos a pagar em 16/11/2021

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

Número de cotistas

1.888

Cota

R\$ **98,00**
patrimonial

Dividend Yield

8,5% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

142% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **80,90**
mercado

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

172% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

*Data base de **29/10/2021**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

NOTAS DO GESTOR

Prezado Cotista,

O VCRR11 investe em imóveis com objetivo de gerar renda através de seus aluguéis. O Fundo adquiriu com ótimo desconto 100% de 4 subcondomínios, totalizando 348 unidades e um ABL de 12.171,6 m², em bairros nobres da cidade de São Paulo. Os 4 empreendimentos estão sendo construídos pela Cyrela, que assegura uma Rentabilidade Garantida* de 8%a.a. sobre a cota de emissão de R\$ 100,00 por 36 meses, enquanto os mesmos não ficam prontos. As unidades serão colocadas no mercado para serem alugadas à medida que ficarem prontas, adicionando essa renda à Rentabilidade Garantida*, consequentemente incrementando o retorno total do Fundo. Todos os imóveis têm previsão de início de suas atividades antes do término do período de Rentabilidade Garantida*.

Apresentamos no quadro abaixo o número de unidades e ABL total de cada imóvel:

Empreendimentos	# Unidades	ABL	Aquisição R\$/m ²
Cyrela For You	48	1.438	13.210
Highline Iconyc	146	5.828	15.311
Atmosfera	113	3.412	13.108
On the Parc	41	1.494	14.513
Total	348	12.172	14.347

Nota: Todos os studios residenciais e não Residenciais dos empreendimentos são de propriedade do VCRR11.

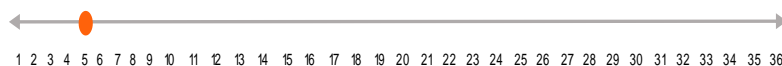
Ressaltamos que o Fundo encontra-se totalmente alocado, todas as obras estão dentro do cronograma esperado. Além disso, as regiões onde os empreendimentos se encontram continuam tendo uma procura elevada por imóveis similares, o que tem gerado uma valorização imobiliária patrimonial para o Fundo. A Cyrela permanece com excelente saúde financeira, permanecendo com rating AAA pela Standard & Poors, o que nos trás conforto de que as obras serão entregues de acordo com o prazo e memorial descritivo contratados.

Página 1 de 2 >>

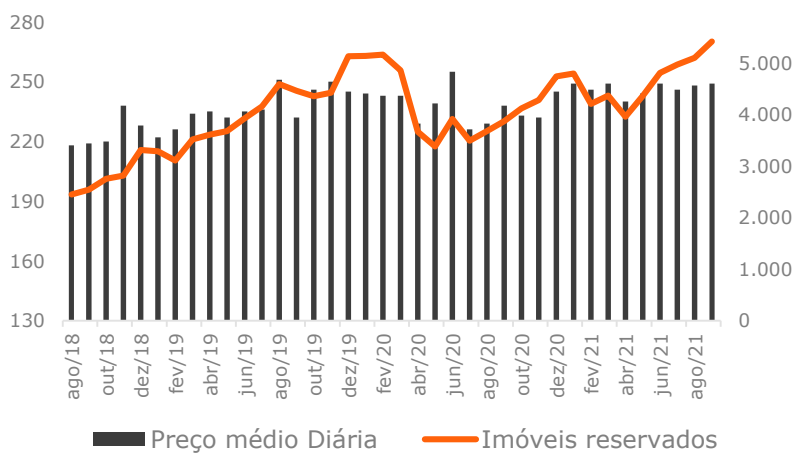
*A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

NOTAS DO GESTOR

Destacamos que a distribuição de dividendos será de R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 139% do CDI do período em relação à cota emissão. A seguir, pode-se acompanhar quantas distribuições do retorno garantido de 8% a.a. foram realizadas durante os primeiros 36 meses do fundo:



O mercado de renda residencial continua mostrando sinais de otimismo. A ocupação média dos 25% melhores studios da cidade de São Paulo, de acordo com o AIRDNA, subiu em setembro de 84% para 85% comparado com o mês anterior; o preço médio de aluguel também seguiu a mesma tendência: de R\$ 283 para R\$ 287. Verifica-se no gráfico abaixo que esses indicadores estão em patamares elevados quando comparados com os últimos dois anos.



Corroborando com os dados acima, o índice Fipe-zap, que analisa o preço médio dos aluguéis residenciais no Brasil, teve aumento de 0,52% em setembro/21, gerando um aumento de 2,14% nos últimos 12 meses e 1,80% apenas em 2021.

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de outubro de 2021 será paga no dia 16/11/2021 para os detentores de cotas do VCRR11 em 29/10/2021. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 139% do CDI do período em relação à cota 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
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%
jul/21	0,67	0,67%	0,67%	0,36%	188%	222%
jun/21	0,67	0,67%	0,67%	0,30%	220%	259%

¹Corresponde à renda garantida de 8%a.a. sobre a cota de emissão de R\$ 100,00.

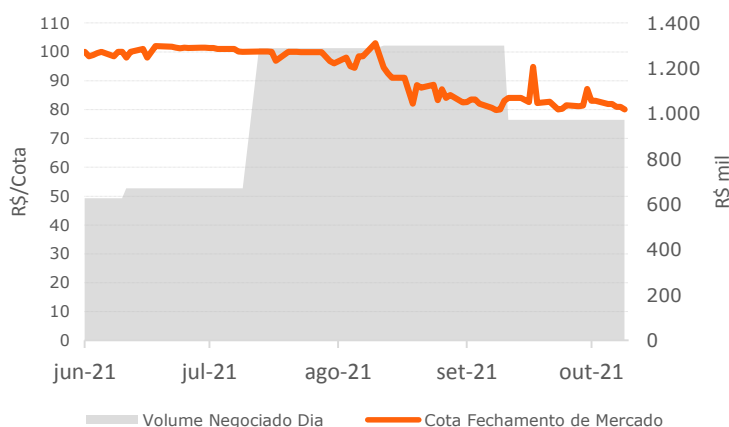
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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 outubro de 2021, foram negociadas 11.453 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 122 mil.

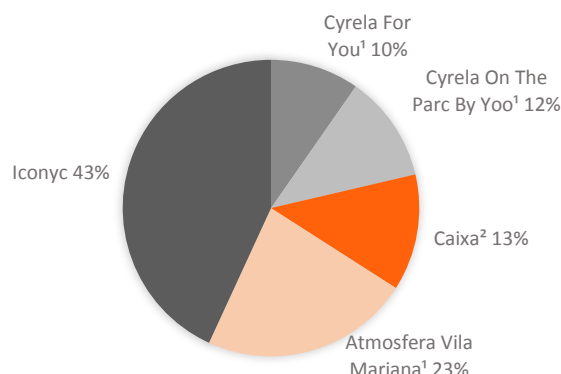
Volume Mensal Negociado	R\$ 972mil
Total de cotas negociadas	11.453
Cota Fechamento em 29/10/2021	R\$ 80,90



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: outubro/2021

Fonte: Vectis

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

CYRELA FOR YOU

No mês de setembro, foram executados 5% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 48% 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 95% e 100% desde o início da construção. Seguiu-se com as instalações dos componentes elétricos e hidráulicos do edifício e grades de contenção. Os pavimentos encontram-se limpos para as próximas etapas de acabamento. Neste mês, 18 dos 19 pavimentos apresentavam alvenaria concluída.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Grade de contenção de sacada instalado.

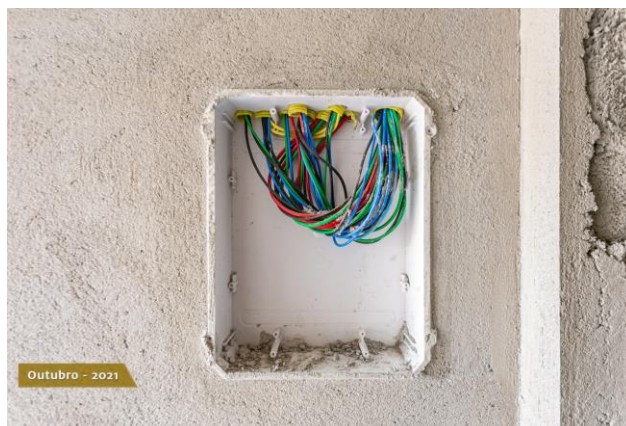


Foto 2 – Instalação de caixa elétrica.



Foto 3 - Fachada do empreendimento com 18 dos 19 pavimentos construídos.



Foto 4 – Alvenaria de pavimento

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	48% (REF. SET/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021												2022	
	jun a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov		dez
Mensal	17%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	37%
Físico Acumulado	17%	19%	20%	23%	26%	29%	33%	38%	44%	48%	53%	58%	64%	100%
Financeiro Acumulado	16%	19%	21%	23%	29%	31%	36%	40%	45%	51%	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

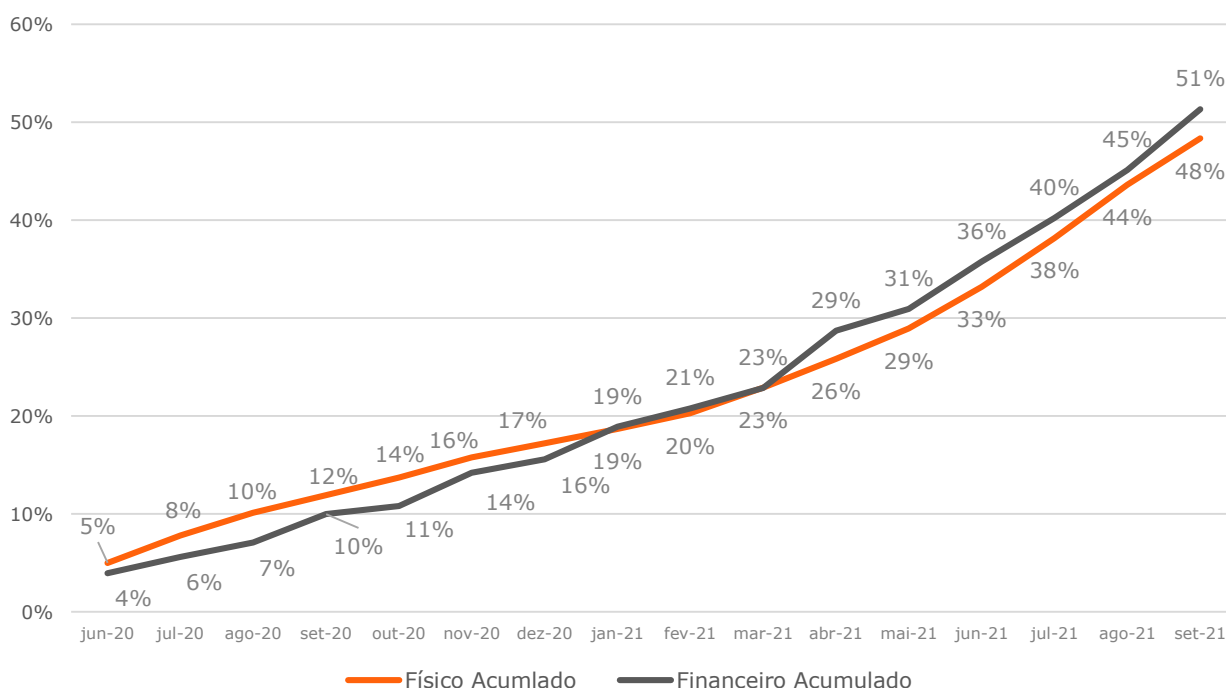
PROJETADO

Mês base: setembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: setembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o quinto mês desde o início da obra e segue em fase de construção de fundação com avanço de 2% em setembro, totalizando 13% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 102% e 100% desde o início da obra. Esta fase da obra é a de mais longa duração. 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 para posterior concretagem.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Estrutura armada em terreno



Foto 2 – Armação de aço



Foto 3 – Montagem de moldes para concretagem de estrutura em concreto armado



Foto 4 – Vergalhões alocados em canteiro de obra

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	13% (REF. SET/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

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%	1%	2%	3%	65%	15%
Físico Acumulado	4%	7%	9%	11%	13%	14%	16%	19%	85%	100%
Financeiro Acumulado	4%	6%	8%	9%	12%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

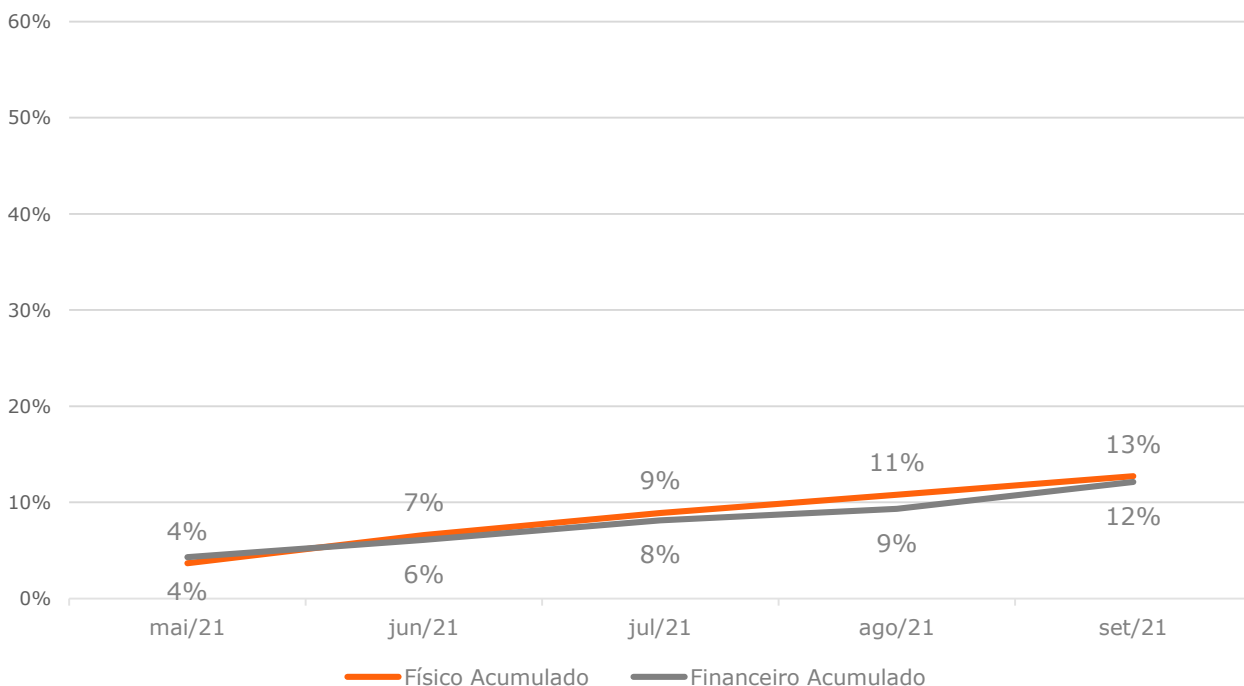
PROJETADO

Mês base: setembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: setembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em setembro foram executados 3% da obra, atingindo 27% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 106% e 100% desde o início da obra. Em outubro foram recebidos acabamentos para futura instalação iniciada a construção do sistemas estrutural do oitavo pavimento do total de 16. Conduítes elétricos foram alocados.

ESTÁGIO DA OBRA



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

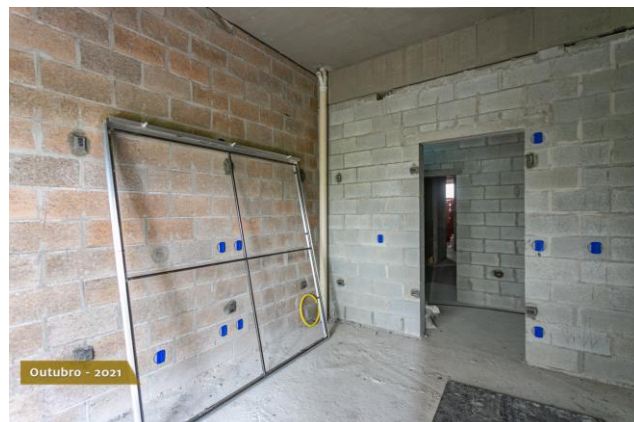


Foto 2 – Esquadria alocada em pavimento para futura colocação

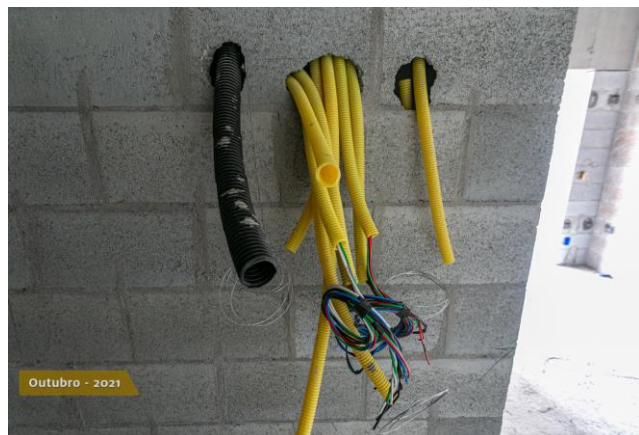


Foto 3 – Conduítes elétricos em alvenaria.

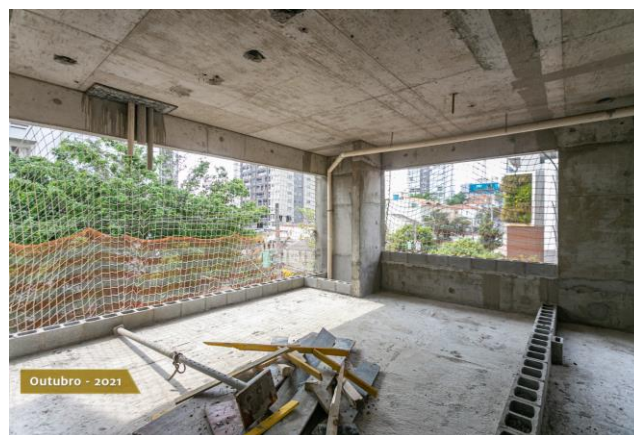


Foto 4 – Pavimento com alvenaria finalizada, detalhe para vãos de sacada e janela.

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	27% (REF. SET/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

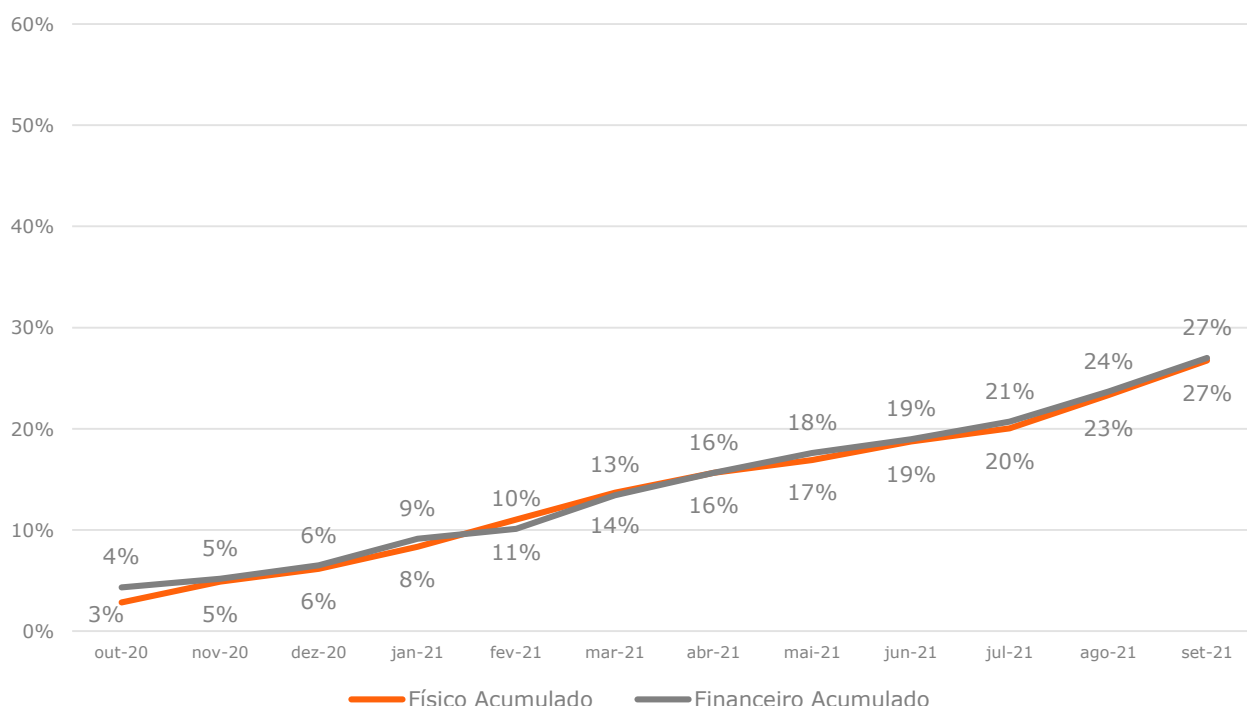
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	out a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a fev
Mensal	6%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	3%	5%	5%	5%	55%	3%
Físico Acumulado	6%	8%	11%	14%	16%	17%	19%	20%	23%	27%	32%	37%	42%	96%	100%
Financeiro Acumulado	16%	9%	10%	13%	16%	18%	19%	21%	24%	27%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	EXECUTADO										PROJETADO				

Mês base: setembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: setembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de setembro, a obra atingiu 21% completos com 2% executados no mês. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 101% e desde o início da obra é de 100%. O edifício apresenta sistema estrutural em concreto armado. Em outubro foi iniciada a construção do nono pavimento.

ESTÁGIO DA OBRA

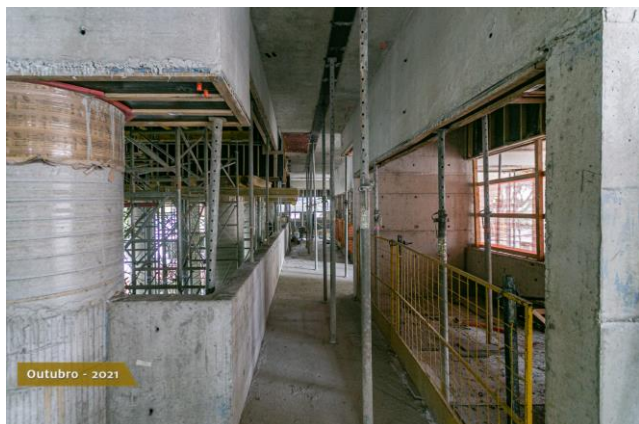


Foto 1 – Escoramento de vigas.

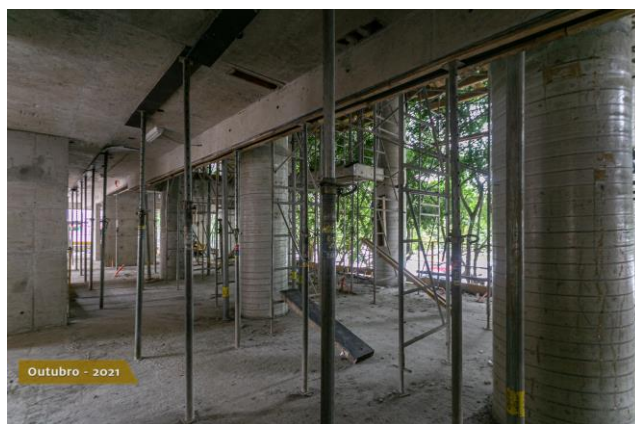


Foto 2 – Pavimento com escoramento de vigas, pilares sem molde.

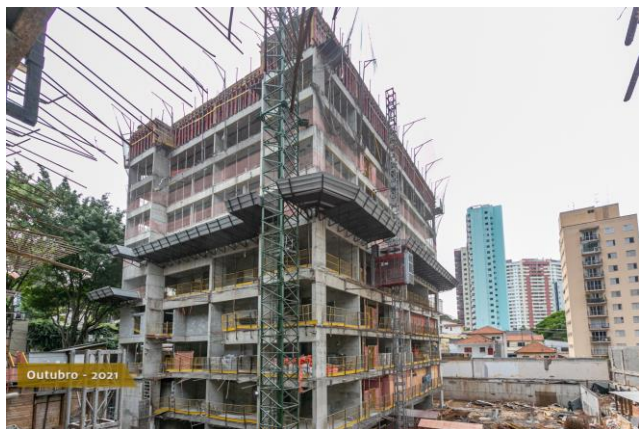


Foto 3 - Nono pavimento em construção



Foto 4 – Fachada da construção

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	21% (REF. SET/21)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

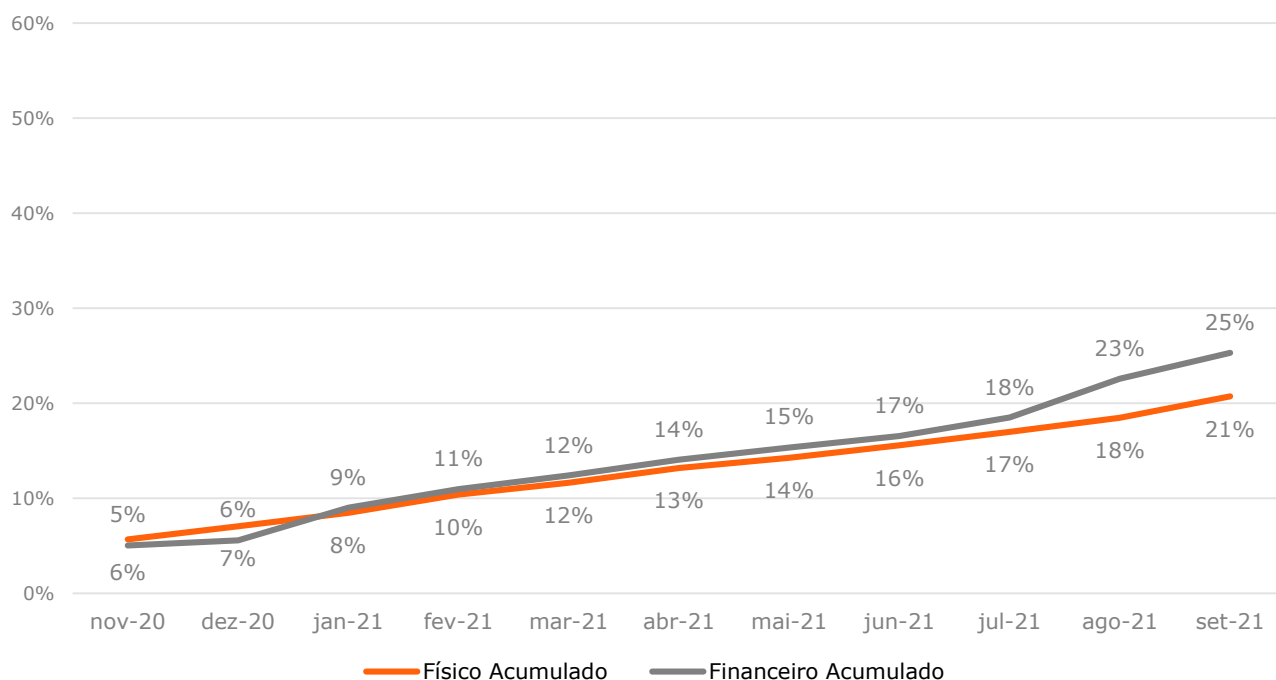
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	nov a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a mar
Mensal	7%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	2%	4%	5%	5%	58%	7%
Físico Acumulado	7%	8%	10%	12%	13%	14%	16%	17%	18%	21%	24%	30%	35%	93%	100%
Financeiro Acumulado	6%	9%	11%	12%	14%	15%	17%	18%	23%	25%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*
	EXECUTADO										PROJETADO				

Mês base: setembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: setembro/2021

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.

