

# 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 14/12/2021

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

### Número de cotistas

**1.909**

### Cota

R\$ **98,06**  
patrimonial

### Dividend Yield

**8,5%** a.a.  
Sobre cota patrimonial

### Rentabilidade equivalente

**114%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota patrimonial

R\$ **69,39**  
mercado

**12,2%** a.a.  
Sobre cota do mercado

**165%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota do mercado

\*Data base de **30/11/2021**

<sup>1</sup>Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

## NOTAS DO GESTOR

### Prezado Cotista,

O VCRR11 é um fundo que visa investir em imóveis com o objetivo de gerar renda oriunda de aluguel. Em seu início, o Fundo adquiriu 100% de 4 subcondomínios de empreendimentos da Cyrela, todos em bairros nobres da cidade de São Paulo.

Os empreendimentos estão atualmente em fase de construção e possuem suas curvas de obras dentro dos prazos previstos.

Diferentemente do mercado imobiliário tradicional, onde o investidor que compra um apartamento na planta fica exposto à variação do INCC durante a obra e, além disso, tem que esperar a entrega do imóvel para mobiliá-lo, alugá-lo e só então começar a gerar renda, o VCRR11 garante uma Rentabilidade Mínima Garantida\* de 8% a.a. sobre a cota de emissão do Fundo de R\$ 100,00, por 36 meses contados da data de início do Fundo.

Além disso, como a previsão de entrega de todos os prédios é anterior ao término desses 36 meses, qualquer geração de renda produzida pelos imóveis durante esse período será acrescida aos 8% a.a. até o final do prazo da Renda Mínima Garantida.

Para facilitar e apontar os principais benefícios gerados pelo VCRR11 quando comparado ao mercado imobiliário tradicional, preparamos o quadro abaixo com algumas informações importantes:

VCRR11	X	Comprar Imóvel
 Aquisição com Desconto	Preço	Preço de Mercado X
 Renda Garantida de 8% a.a. por 36 meses	Renda Garantida	INCC Durante Obra X
 Diversificação	Risco	Concentrado X
 Operação Charlie	Gestão Profissional	Proprietário X
 Dividendos Líquidos	Isenção Fiscal	IR de 27,5% X

Como todos os ativos foram pagos à vista e o volume de apartamentos adquiridos foi relevante (348 unidades), alcançamos descontos na faixa média de 17% em relação ao laudo emitido pela empresa de avaliação Colliers no mesmo período.

Página 1 de 3 >>

\*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

Como explicado acima, além do desconto, há, durante os 36 primeiros meses, a distribuição da Renda Mínima Garantida, ou seja, o investidor recebe dividendos enquanto aguarda a entrega das obras.

Importante mencionar que todos os imóveis adquiridos fazem parte de empreendimentos maiores, compostos por unidades residenciais. As unidades não adquiridas pelo Fundo estão aproximadamente 92% vendidas e com preços médios de venda superiores aos divulgados pela empresa de avaliação. Ou seja, o desconto obtido pelo VCRR11 na aquisição dos prédios fica maior quando comparado aos atuais preços de mercado.

Adicionalmente, as obras estão sendo executadas pela Cyrela, que possui excelente saúde financeira e rating de crédito AAA pela Standard & Poors, o que mitiga o risco de entrega dos imóveis comprados.

Abaixo um breve resumo dos empreendimentos:

Empreendimentos	# Unidades	ABL	Aquisição R\$/m <sup>2</sup>
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
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>12.172</b>	<b>14.347</b>

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

Destacamos também que comparando o *dividend yield* de fechamento do mês de novembro do Fundo de 0,97% com os 88 maiores fundos de tijolo do mercado, o VCRR está entre as 10 maiores rentabilidades.

A distribuição de dividendos será de R\$ 0,67 por cota (equivalente a 8%a.a. calculado sobre a cota de emissão de R\$ 100,00), uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 165% do CDI do período em relação à cota de fechamento de novembro. A seguir, pode-se acompanhar quantas distribuições da Rentabilidade Mínima Garantida já foram realizadas:



Página 2 de 3 >>

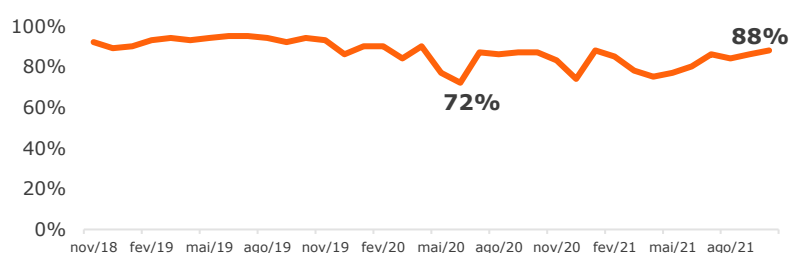
\*A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

## MERCADO RESIDENCIAL

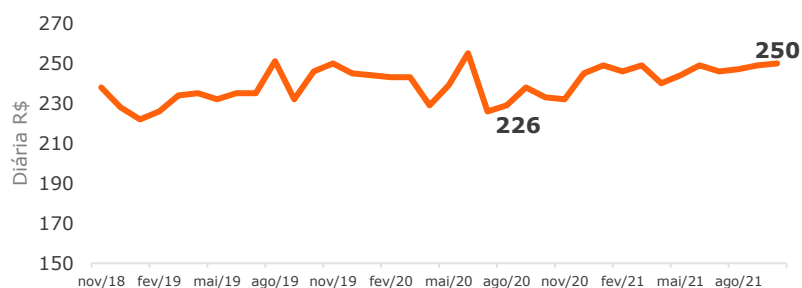
### Informações do Mercado Residencial

O mercado de renda residencial continua demonstrando sinais de otimismo. De acordo com o AIRDNA, nos últimos 3 anos, o preço médio mínimo de aluguel dos 25% melhores studios é de R\$ 220, sendo que a média do preço em outubro/21 foi de R\$ 250; já a ocupação dessas unidades segue o mesmo patamar de crescimento: nos últimos 3 anos, a ocupação média mínima foi de 71%, enquanto que em outubro/21, chegou a 88%. Abaixo gráficos com a variação dos preços e ocupações dos últimos 3 anos.

#### Ocupação 25% melhores unidades



#### Preço Aluguel 25% melhores unidades



Corroborando com os dados acima, o índice FIPE-ZAP, que analisa o preço médio dos aluguéis residenciais no Brasil, reportou no mês de outubro/21 sua quarta alta consecutiva, encerrando o mês com 0,57%, sendo a maior elevação mensal do índice desde abril/20, momento que os preços foram impactados pelo início da pandemia. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 2,88%.

## RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de novembro de 2021 será paga no dia 14/12/2021 para os detentores de cotas do VCRR11 em 30/11/2021. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 114% do CDI do período em relação à cota emissão.

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>
nov/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,59%	114%	134%
out/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,48%	139%	164%
set/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,44%	153%	180%
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.

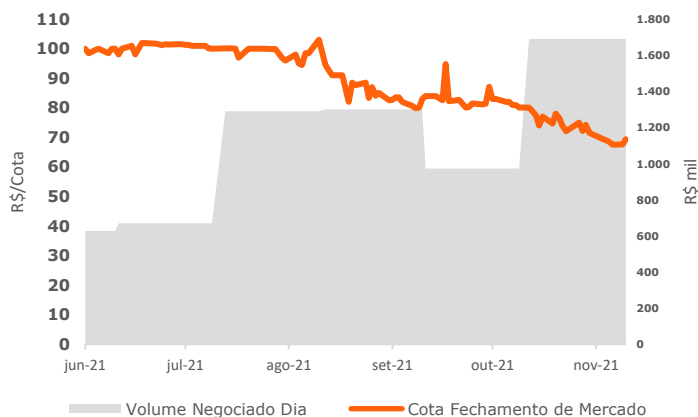
<sup>2</sup>Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

<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 novembro de 2021, foram negociadas 23.537 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,6 milhão. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 211 mil.

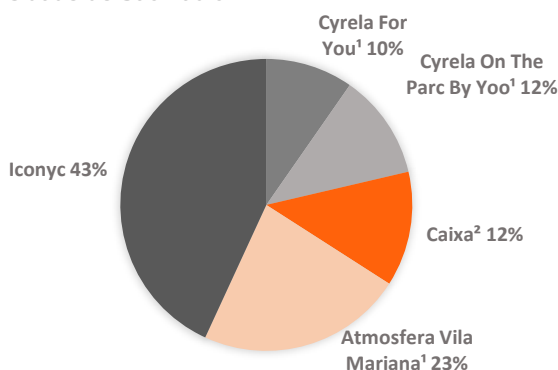
Volume Mensal Negociado	<b>R\$ 1,6 milhão</b>
Total de cotas negociadas	<b>23.537</b>
Cota Fechamento em 30/11/2021	<b>R\$ 69,39</b>



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: novembro/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 outubro, foram executados 5% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 53% do total da obra. Iniciou-se neste mês o acabamento interno da alvenaria e a instalação das estruturas das paredes em dry wall. A obra apresenta Índice de Desempenho de Prazo neste mês de 100% e 100% desde o início da construção. Também este mês, a piscina, na área de lazer teve seus moldes retirados. Todos os 19 pavimentos apresentam alvenaria concluída.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Canteiro de obra.

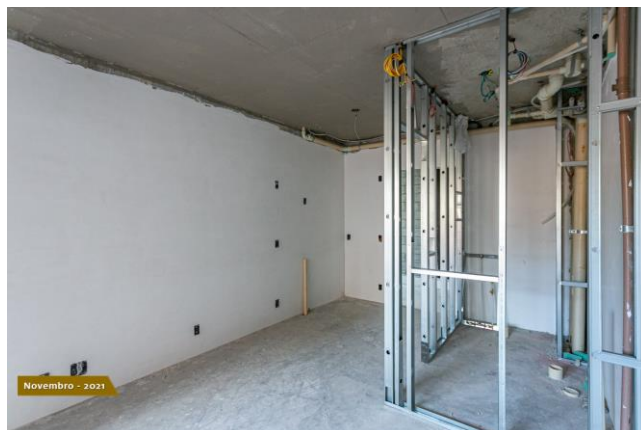


Foto 2 – Alvenaria com acabamento e estrutura de dry wall.



Foto 3 - Fachada do empreendimento com 19 pavimentos construídos.



Foto 4 – Estrutura de piscina em área de lazer

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA MARIANA - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. CARLOS PETIT, 215</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>48</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>18.996.388,64</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>13.210,28</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2022</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>53% (REF. OUT/21)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

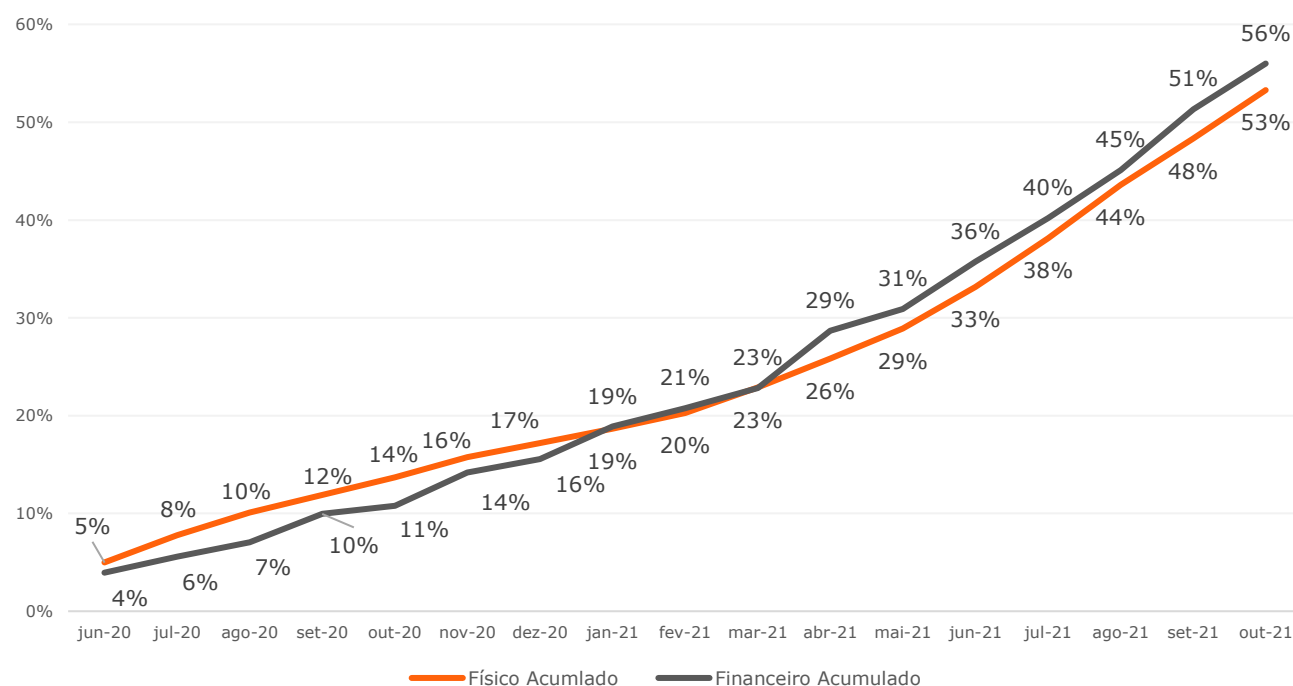
Ano	2020	2021												2022
Mês	jun a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a set
Mensal	17%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	37%
Físico Acumulado	17%	19%	20%	23%	26%	29%	33%	38%	44%	48%	53%	58%	63%	100%
Financeiro Acumulado	16%	19%	21%	23%	29%	31%	36%	40%	45%	51%	56%	ND*	ND*	ND*
		<b>EXECUTADO</b>										<b>PROJETADO</b>		

Mês base: outubro/2021

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: outubro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

## CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o sexto mês desde o início da obra e inicia a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 1% em outubro, totalizando 14% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 114% e 108% desde o início da obra. Com sistema estrutural em concreto armado, no mês de novembro foram alocados os moldes e os vergalhões em aço. O pavimento térreo já apresenta pilares, lajes e vigas desenhadas.

### ESTÁGIO DA OBRA

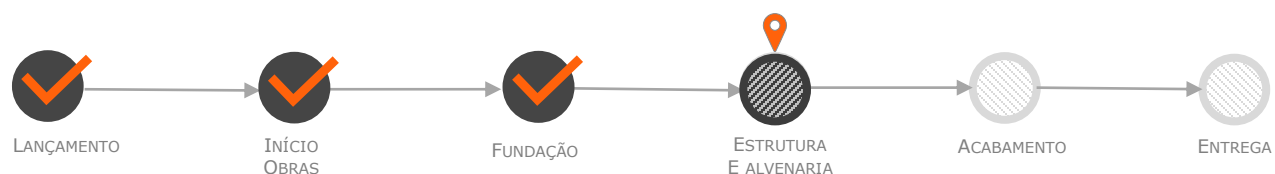


Foto 1 – Estrutura armada em terreno



Foto 2 – Pilares em concreto armado do pavimento térreo acabados

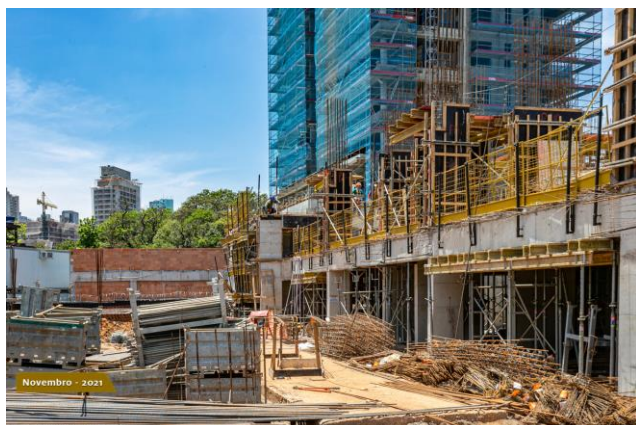


Foto 3 – Montagem de moldes para concretagem de estrutura em concreto armado

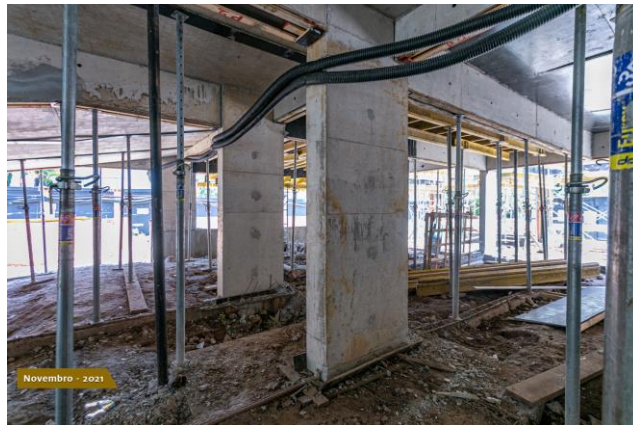


Foto 4 – Pilares em concreto armado desenhados

Fonte: Cyrela



## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA CLEMENTINO - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>AV. PROF. ASC. REIS, 1.300</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>41</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>22.871.318,07</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>15.310,83</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>14% (REF. OUT/21)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

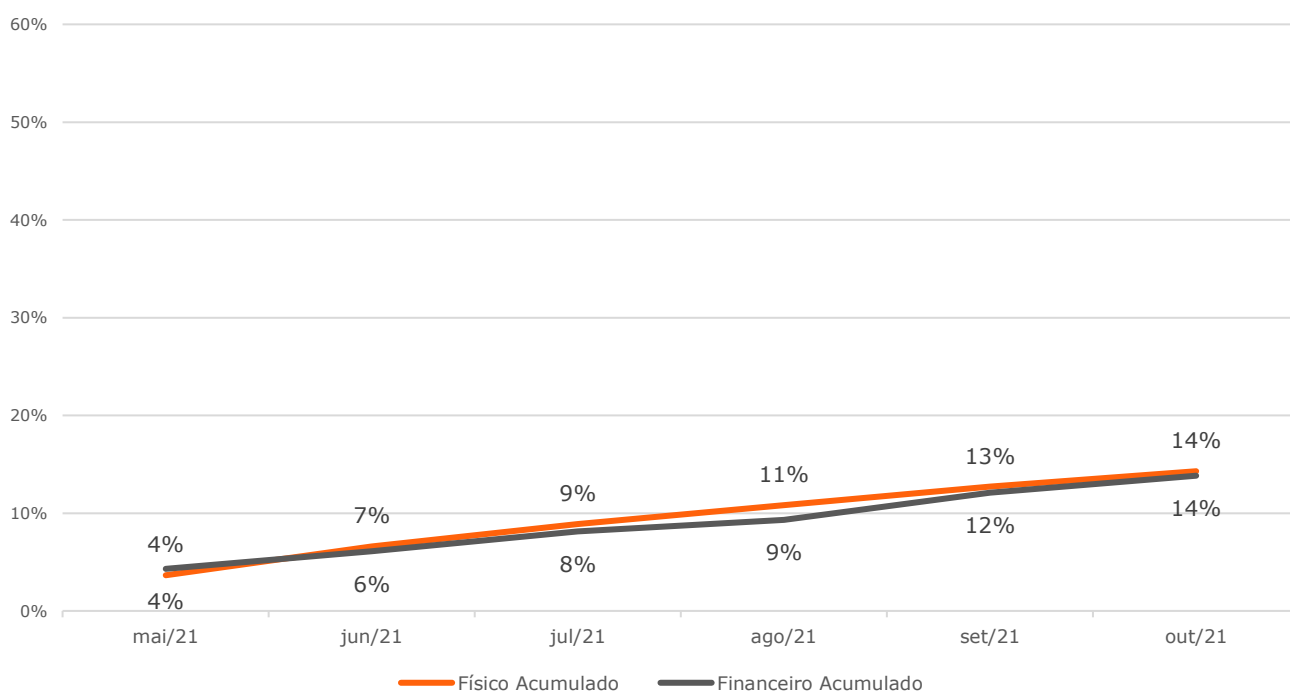
Ano	2021								2022	2023
	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a jul
Mensal	4%	3%	2%	2%	2%	<b>2%</b>	2%	3%	65%	16%
Físico Acumulado	4%	7%	9%	11%	13%	<b>14%</b>	16%	20%	84%	100%
Financeiro Acumulado	4%	6%	8%	9%	12%	<b>14%</b>	ND*	ND*	ND*	ND*
<b>EXECUTADO</b>							<b>PROJETADO</b>			

Mês base: outubro/2021

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: outubro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

## ATMOSFERA VILA MARIANA

Em outubro foram executados 4% da obra, atingindo 31% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 97% e 100% desde o início da obra. Os primeiros pavimentos apresentam alvenaria concluída com conduítes elétricos e tubulações hidráulicas instaladas. No mês de novembro, iniciou-se a construção do décimo quarto pavimento, do total de dezesseis.

### ESTÁGIO DA OBRA



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

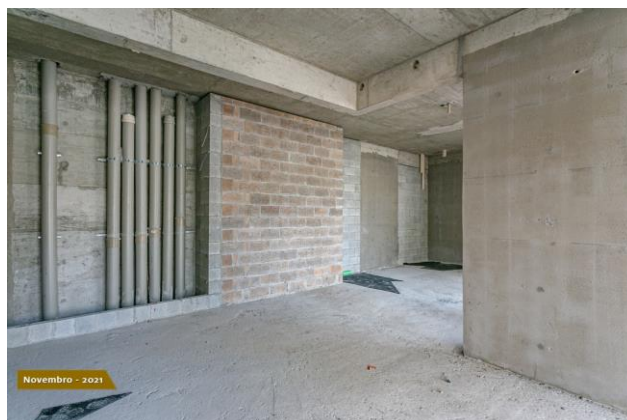


Foto 2 – Alvenaria em pavimento finalizada com detalhe para tubulação hidráulica



Foto 3 – Conduítes elétricos em alvenaria.



Foto 4 – Vão de sacada em pavimento

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA MARIANA - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. GREGÓRIO SERRÃO, 232</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>113</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>44.720.665,91</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>13.108,28</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>1S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>31% (REF. OUT/21)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

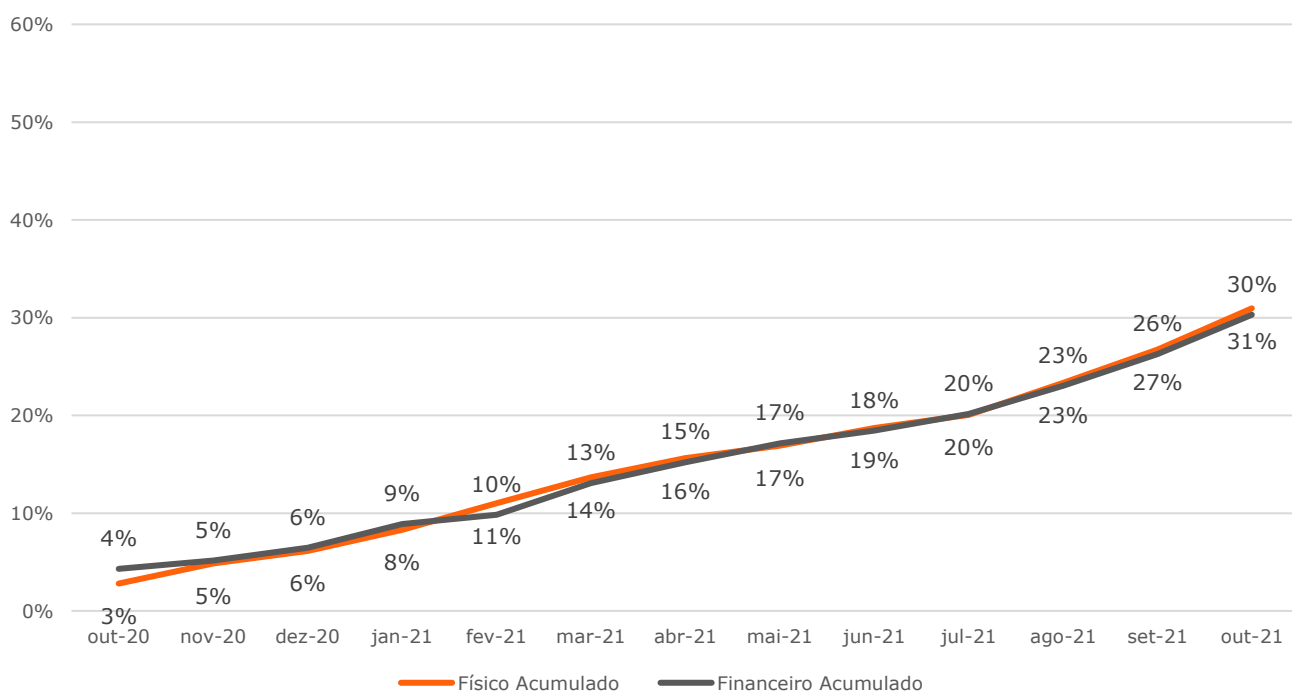
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	out a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a fev
Mensal	6%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	3%	4%	5%	5%	56%	3%
Físico Acumulado	6%	8%	11%	14%	16%	17%	19%	20%	23%	27%	31%	36%	41%	97%	100%
Financeiro Acumulado	16%	9%	10%	13%	15%	17%	18%	20%	23%	26%	30%	ND*	ND*	ND*	ND*
		<b>EXECUTADO</b>										<b>PROJETADO</b>			

Mês base: outubro/2021

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: outubro/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 5% completos com 4% executados no mês de outubro. 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 novembro foi iniciada a construção do décimo quarto pavimento. Foram iniciadas as marcações e alvenaria interna em blocos de concreto.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Alvenaria em pavimento finalizada.



Foto 2 - Tubulação hidráulica

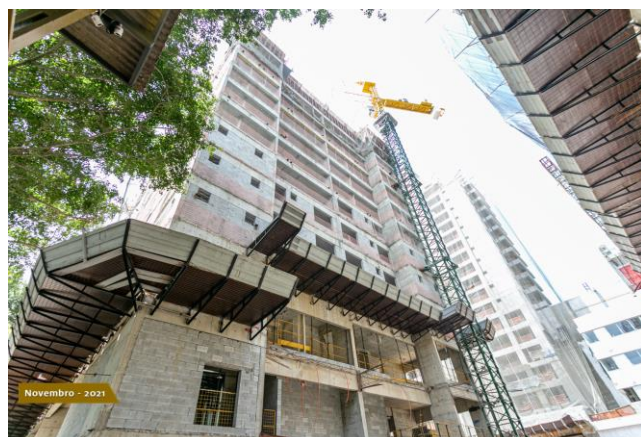


Foto 3 - Décimo segundo pavimento em construção



Foto 4 - Blocos de concreto alocados em pavimento

Fonte: Cyrela

**INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO**



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA CLEMENTINO - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. LOEFGREEN, 2.527</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>146</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>84.579.297,90</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>14.512,58</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>1S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>25% (REF. OUT/21)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa.

**CRONOGRAMA DA OBRA**

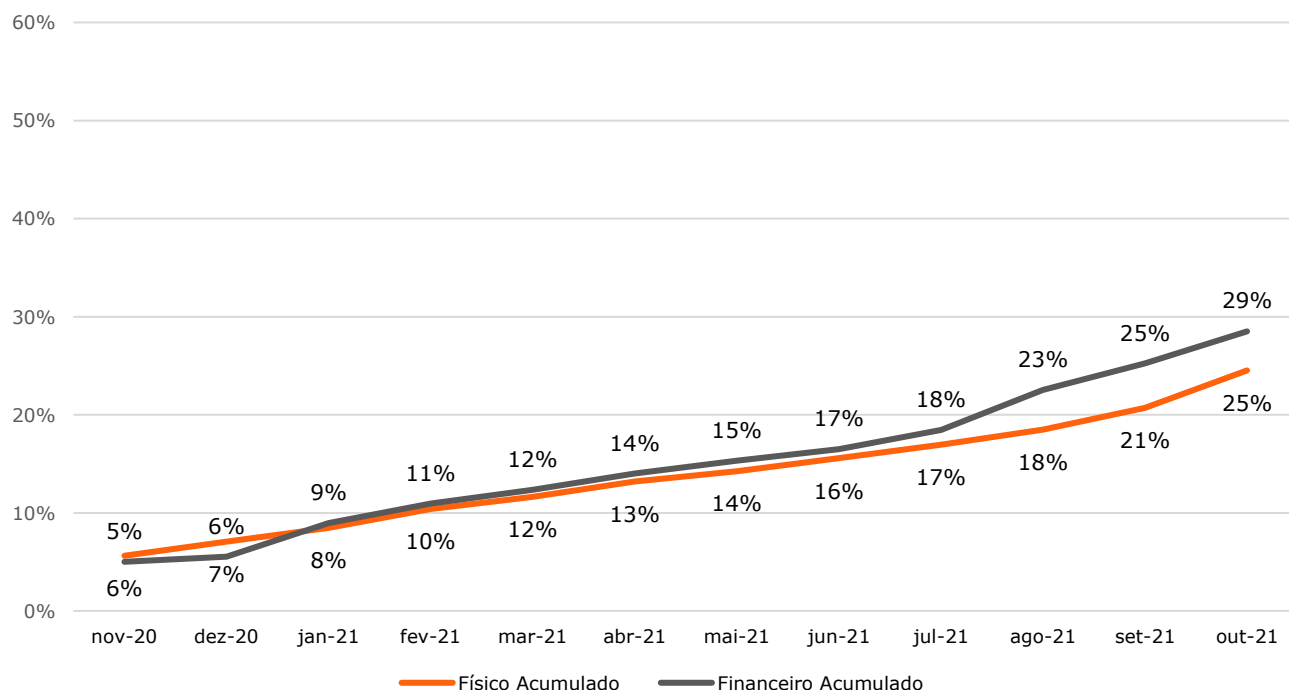
Ano	2020	2021												2022	2023	
Mês	nov a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a mar	
Mensal	7%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	2%	4%	5%	5%	59%	6%	
Físico Acumulado	7%	8%	10%	12%	13%	14%	16%	17%	18%	21%	25%	30%	35%	94%	100%	
Financeiro Acumulado	6%	9%	11%	12%	14%	15%	17%	18%	23%	25%	29%	ND*	ND*	ND*	ND*	
		<b>EXECUTADO</b>										<b>PROJETADO</b>				

Mês base: outubro/2021

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

**EVOLUÇÃO DA OBRA**



Mês base: outubro/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

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 Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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") (<https://www.gov.br/cvm/pt-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: Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ 62.418.140/0001-31. Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar - SP.