

# 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\$ **240 MM**

### Dividendos a pagar em 14/12/2022

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

### Número de cotistas

**2.678**

### Cota

R\$ **120,02**  
patrimonial

### Cota

R\$ **74,04**  
mercado

### Rentabilidade equivalente

**89%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota de mercado



\*Data base de **30/11/2022**

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

**Palavras do gestor >>**

## NOTAS DO GESTOR

### Prezado (a) Cotista,

O Fundo encontra-se com suas obras dentro do prazo previsto. No mês de novembro, recebemos mais 45 unidades do empreendimento Cyrela For You que, somadas à primeira unidade recebida em setembro, totalizam 46 de um total de 48 unidades, que serão recebidas ao longo do mês de dezembro.

Contratamos a Hamam Global para atuar na aquisição de móveis, equipamentos e utensílios das unidades. A empresa atua em mais de 150 cidades ao redor do mundo, e assinou projetos como Rosewood Dubai e o Fasano no Rio de Janeiro. Além disso compramos alguns itens a preços descontados, devido ao alto volume de compra e por utilizarmos a estrutura da Cyrela. O Cyrela For You tem previsão de iniciar as suas atividades em janeiro de 2023. Ainda, vale destacar que o Fundo já captou os recursos necessários para a compra de toda a decoração e enxoval dos 4 empreendimentos, não havendo necessidade de novas emissões.

Em paralelo, realizamos também a contratação da Colliers para atualização dos laudos de avaliação dos empreendimentos e, assim que concluídos, faremos a divulgação dos resultados.

O VCRR11 visa gerar renda por meio de locações de curto e médio prazo, contando com uma Renda Garantida pela Cyrela de 8% a.a. por 36 meses, contados do início do Fundo e considerando o valor da cota de emissão de R\$100,00.

Atualmente, o Fundo possui 4 empreendimentos, sendo 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera, sendo todas as suas unidades administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagens. Todos os empreendimentos possuem datas de entrega previstas para antes do término do período de Renda Garantida, de forma que seus rendimentos, durante esse período, serão adicionados à renda garantida.

O Fundo irá distribuir R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto de renda para investidor pessoa física de 8,0% a.a. em relação a cota de emissão. Atualmente, devido ao valor da cota de R\$ 74,04 no fechamento de novembro, a rentabilidade da Renda Garantida mensal anualizada é de 11,4% a.a., líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física até o final deste período.

# 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 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	9,781	39%
Highline Iconyc	14,513	17,073	10,745	37%
Atmosfera	13,108	15,770	9,705	38%
On the parc	15,311	25,171	11,336	55%
<b>Total</b>	<b>14,063</b>	<b>17,582</b>	<b>10,412</b>	<b>41%</b>

Nota<sup>1</sup>: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m<sup>2</sup>. O desconto considera a última cota de fechamento de mercado.

## Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m <sup>2</sup> )
Cyrela For You	48	1.438
Highline Iconyc	146	5.828
Atmosfera	113	3.412
On the parc	41	1.494
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>12.171</b>

Nota<sup>1</sup>: As unidades representam 100% dos *studios* Residenciais e Não Residenciais.

Nota<sup>2</sup>: Todas as unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>).

## Previsão de Entrega dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

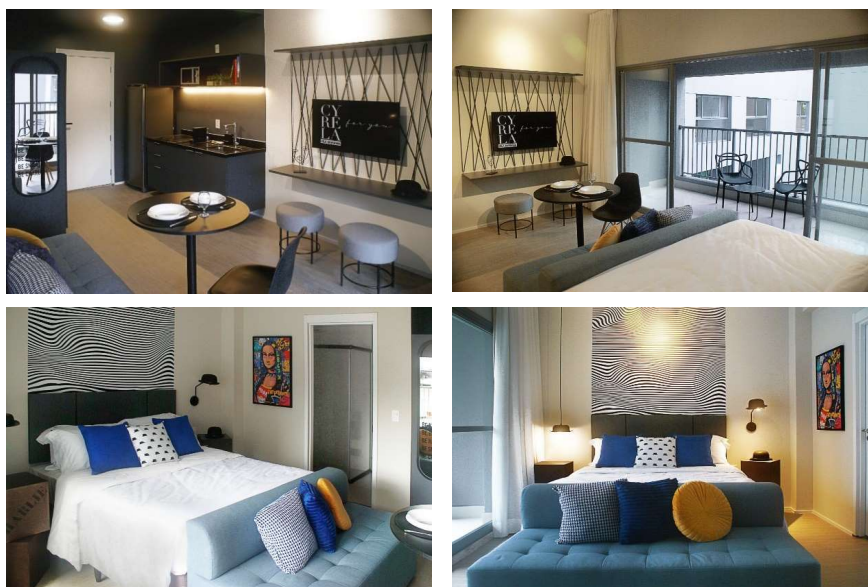
<sup>1</sup> Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

<sup>2</sup> Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

## Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



# MERCADO RESIDENCIAL



Fotos referentes a unidade teste decorada - Cyrela For You.

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://tinyurl.com/4fxv4j4v>

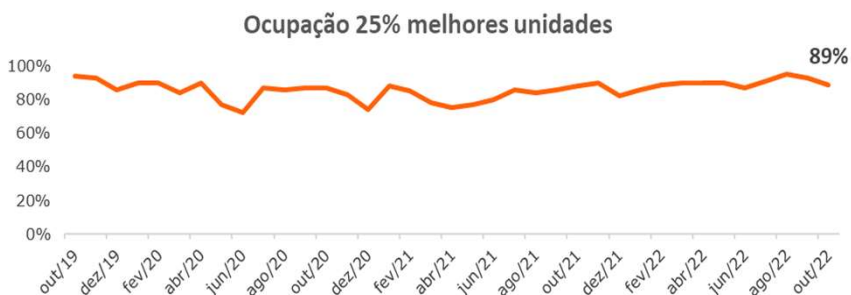
# MERCADO RESIDENCIAL

## 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 outubro/22, constatou-se que as 25% melhores unidades de São Paulo (unidades que foram melhores que 75% dos concorrentes em ocupação e preço, e com a tipologia de unidades compatíveis com as que temos no VCRR11) apresentaram uma ocupação média de 89%. Em relação à diária média de unidades similares e com gestão profissional, o preço atingiu R\$328,00, apresentando crescimento frente aos R\$322,00 do mês anterior. Tanto a ocupação como o preço médio estão acima da média dos últimos 3 anos e em níveis maiores ou iguais ao período 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 novembro de 2022 será paga no dia 14/12/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 30/11/2022. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 65% do CDI do período em relação à cota de 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/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,02%	65%	76%
out/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,02%	66%	77%
set/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,07%	63%	74%
ago/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,17%	57%	68%
jul/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,03%	65%	76%
jun/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,01%	66%	78%
mai/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,03%	65%	76%
abr/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,83%	80%	94%
mar/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,92%	73%	85%
fev/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,75%	89%	105%
jan/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,73%	91%	108%
dez/21	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,76%	88%	103%

<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 2022, foram negociadas 24.258 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,8 milhão.

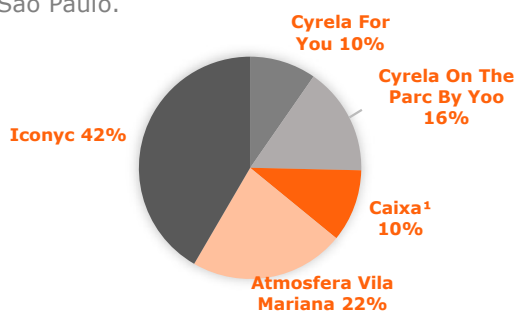
Volume Mensal Negociado <b>R\$ 1,8 milhão</b>
Total de cotas negociadas <b>24.258</b>
Cota Fechamento em 30/11/2022 <b>R\$ 74,04</b>



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/2022

Fonte: Vectis

<sup>1</sup>Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

## CYRELA FOR YOU

No mês de outubro, foram executados 3% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 100% do total da obra. O Índice de Desempenho de Obra do mês foi de 84% e 98% desde o início da obra. Em outubro seguiu-se com as instalações de móveis, 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 – Corredor interno.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade NR com acabamentos e louça.

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>100% (REF. OUT/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2020	2021	2022									
Mês	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%	2%	<b>3%</b>
Físico Acumulado	17%	61%	64%	68%	73%	77%	82%	87%	92%	95%	97%	<b>100%</b>
Financeiro Acumulado	16%	62%	66%	69%	73%	76%	80%	83%	86%	89%	91%	<b>93%</b>

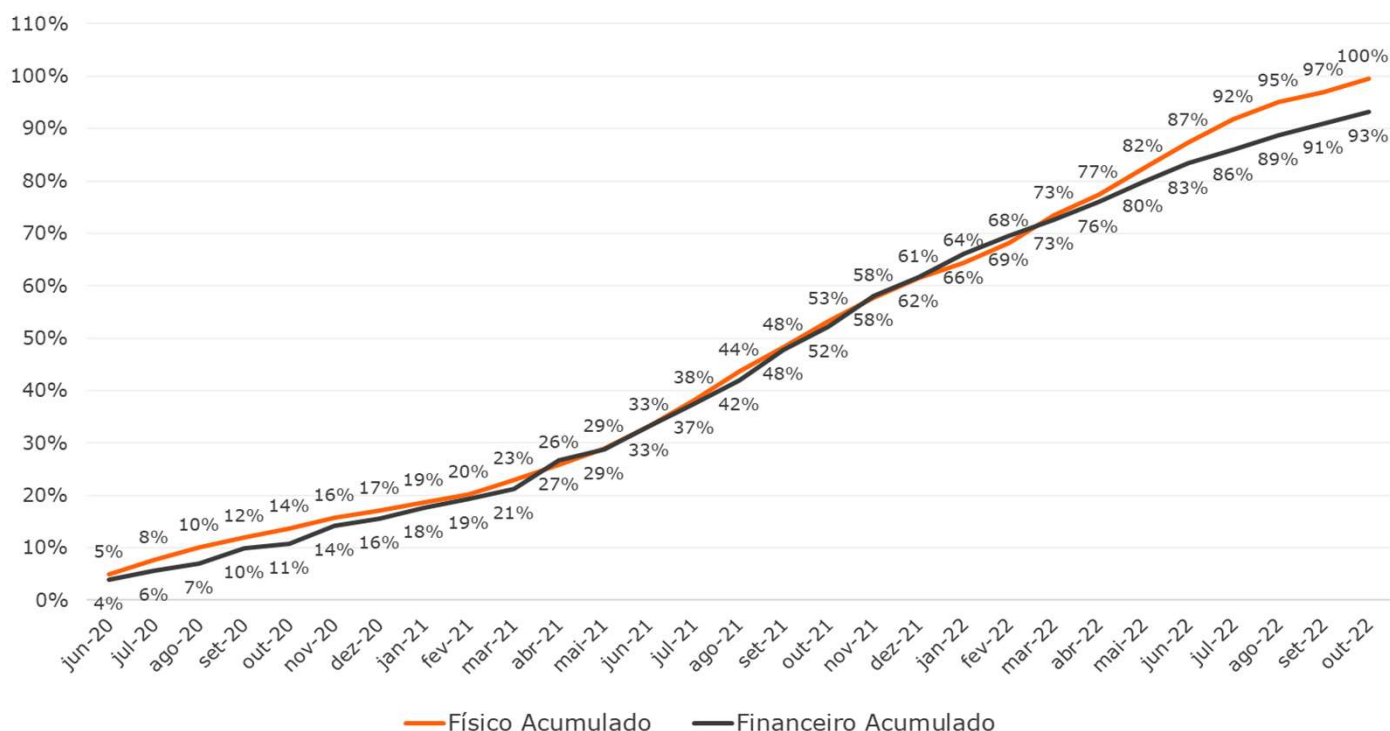
**EXECUTADO**

Mês base: outubro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: outubro/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 outubro, totalizando 60% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de outubro foi de 83% e 94% desde o início da obra. Em outubro 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 – Impermeabilização em área comum externa.



Foto 3 – Área comum externa.

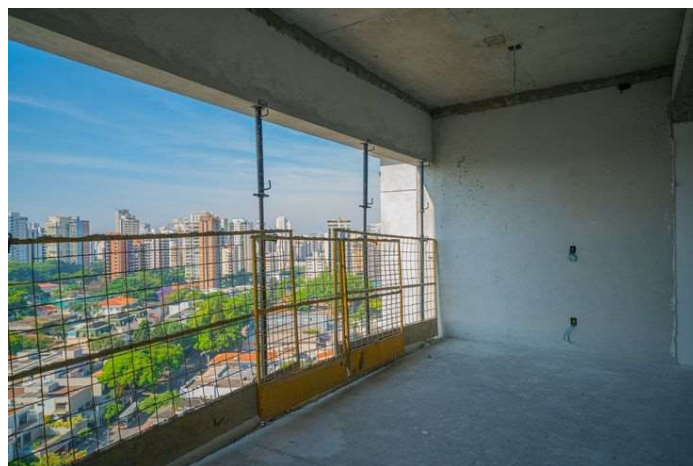


Foto 4 – Alvenaria em unidade não residencial.

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>60% (REF. OUT/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## CRONOGRAMA DA OBRA

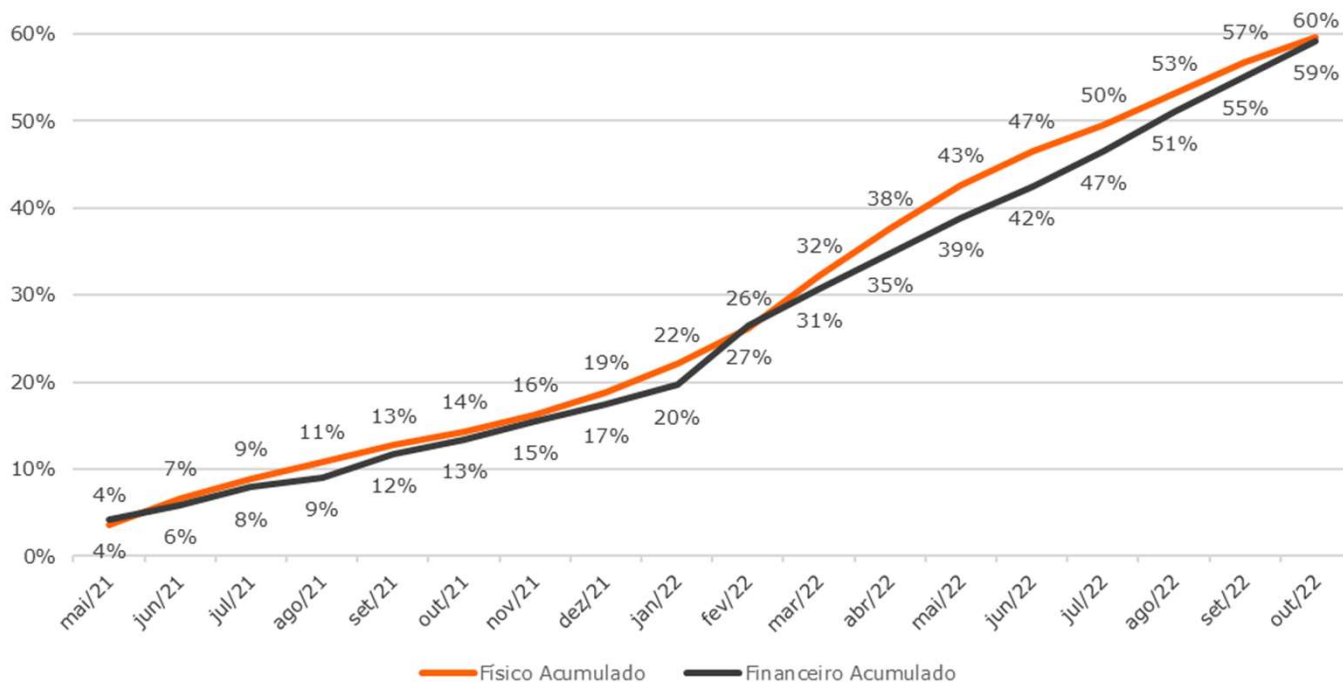
Ano	2022												2023	
	mai a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov		dez
Mensal	19%	3%	4%	6%	5%	5%	4%	3%	4%	4%	3%	3%	5%	32%
Físico Acumulado	92%	22%	26%	32%	38%	43%	47%	50%	53%	57%	60%	63%	68%	100%
Financeiro Acumulado	85%	20%	27%	31%	35%	39%	42%	47%	51%	55%	59%	ND*	ND*	ND*
<b>EXECUTADO</b>											<b>PROJETADO</b>			

Mês base: outubro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: outubro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## ATMOSFERA VILA MARIANA

Em outubro foram executados 4% da obra, atingindo 81% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 80% e acumulado de 92%. A obra encontra-se dentro do prazo esperado de entrega. Em outubro, seguiu-se com finalização de alvenarias, instalações hidráulicas, acabamento de paredes com massa corrida, impermeabilização de lajes e de áreas comuns.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Visão lateral do edifício.

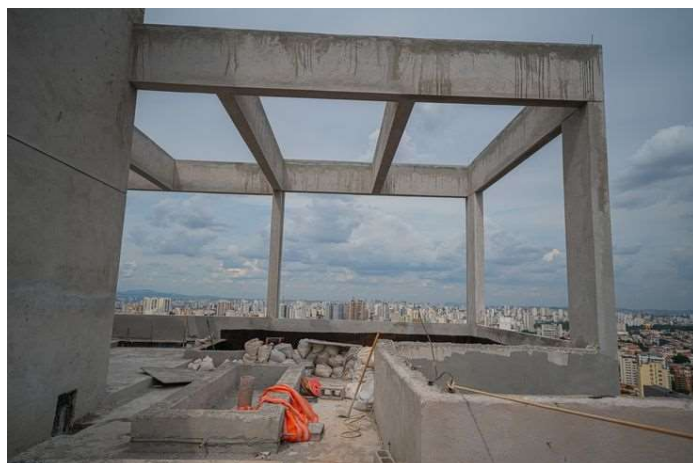


Foto 2 – Acabamentos no roof top do empreendimento.



Foto 3 – Área comum no térreo do empreendimento.



Foto 4 – Acabamentos e unidade não residencial.

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>81% (REF. OUT/22)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

**CRONOGRAMA DA OBRA**

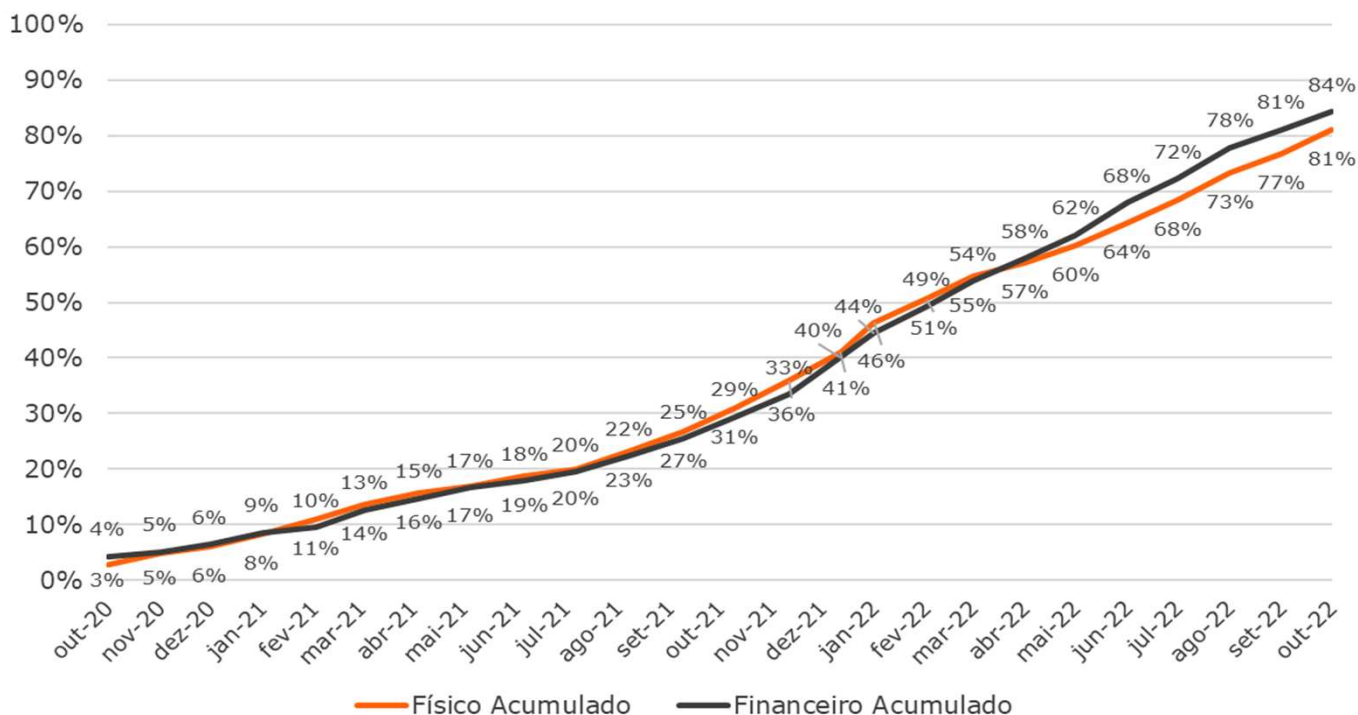
Ano	2020	2021	2022												2023
Mês	out a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a fev
Mensal	6%	35%	5%	5%	4%	2%	3%	4%	4%	5%	4%	<b>4%</b>	5%	6%	8%
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	55%	57%	60%	64%	68%	73%	77%	<b>81%</b>	86%	92%	100%
Financeiro Acumulado	16%	40%	44%	49%	54%	58%	62%	68%	72%	78%	81%	<b>84%</b>	ND*	ND*	ND*
	<b>EXECUTADO</b>												<b>PROJETADO</b>		

Mês base: outubro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

**EVOLUÇÃO DA OBRA**



Mês base: outubro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

## ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de outubro, a obra atingiu 70% completos com 4% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 100% e desde o início da obra é de 80%. Em outubro seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Vista lateral de fachada.



Foto 2 - Vista do roof top do edifício em construção.



Foto 3 - Shaft e hidráulica do empreendimento.



Foto 4 - Acabamento e massa corrida em unidade não residencial.

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>70% (REF. OUT/22)</b>

\*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%	3%	4%	5%	6%	19%
Físico Acumulado	7%	34%	38%	42%	46%	50%	53%	56%	59%	63%	66%	70%	75%	81%	100%
Financeiro Acumulado	5%	36%	39%	45%	50%	55%	57%	61%	64%	66%	71%	74%	ND*	ND*	ND*

**EXECUTADO**

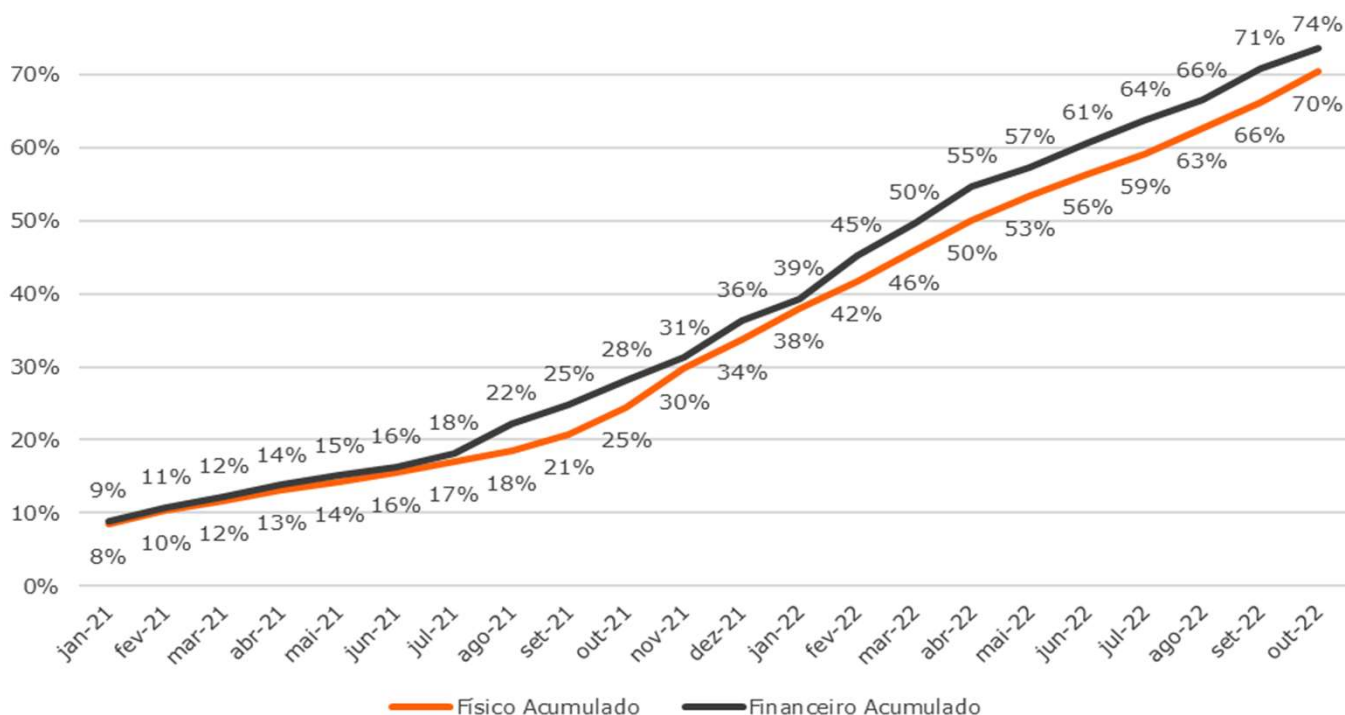
**PROJETADO**

Mês base: outubro/2022

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: outubro/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 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).

