

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\$ **239,2 MM**

Dividendos a pagar em 14/01/2022

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

Número de cotistas

1.944

Cota

R\$ **119,59**
patrimonial

Dividend Yield

6,9% a.a.
Sobre cota patrimonial

Rentabilidade equivalente

73% do CDI líquido¹
Sobre cota patrimonial

R\$ **78,50**
mercado

10,7% a.a.
Sobre cota do mercado

112% do CDI líquido¹
Sobre cota do mercado

*Data base de **31/12/2021**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

[Palavras do gestor >>](#)

NOTAS DO GESTOR

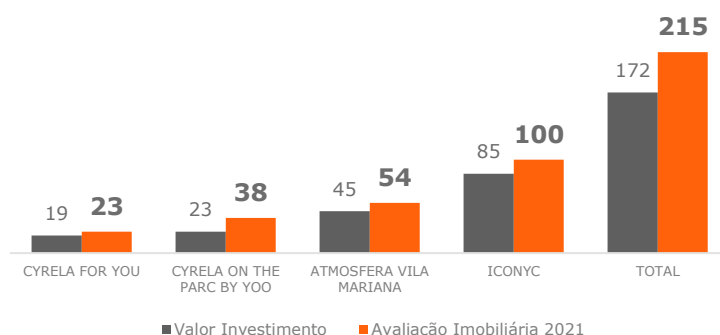
Prezado(a) Cotista,

O VCRR11 encerrou o ano de 2021 com bons resultados e ótimas perspectivas. Conforme mencionado em Fato Relevante divulgado no último mês de dezembro, a Colliers Internacional realizou a avaliação periódica anual e concluiu que os imóveis do nosso portfólio tiveram uma valorização de 25% comparado ao valor de aquisição pelo Fundo, o que gerou um impacto positivo de 21,80% no patrimônio líquido do VCRR11.

A valorização é fruto tanto da alta demanda por nossos imóveis, visto que as unidades residenciais maiores estão com um percentual de vendas mínimo de 92%, quanto pela constante alta do INCC nos últimos meses, uma vez que todos os empreendimentos foram quitados à vista, de modo que o índice serviu como balizador para atualização de seus preços.

Neste sentido, o VCRR11 alcançou uma relação entre P/PL (preço cota / patrimônio líquido) de 0,66 na data de fechamento do mês de dezembro, ou seja, as cotas a mercado estão com um desconto de 34% em relação ao patrimônio do Fundo.

Reavaliação dos Empreendimentos R\$MM

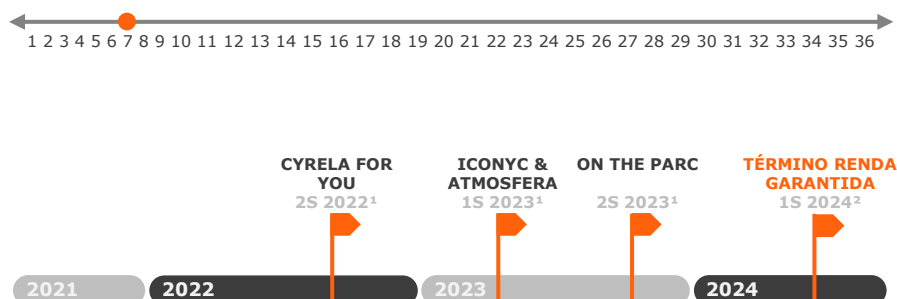


Desde sua primeira distribuição, em junho de 2021, até o final do mesmo ano, o VCRR11 distribuiu aos seus cotistas um total de R\$ 4,69 por cota. Enquanto aguardamos a entrega dos empreendimentos, contamos com a Renda Garantida, isto é, uma distribuição mensal de R\$ 0,67 por cota ao mês, representando um dividend yield de 10,7%a.a. na cota de fechamento de dezembro de 2021.

NOTAS DO GESTOR

Além disso, todas as nossas obras estão dentro de seus cronogramas esperados, com suas datas de entregas preservadas e anteriores ao término dos 36 meses da Renda Garantida. Vale recordar que qualquer geração de renda produzida no referido período de 36 meses será acrescida aos 8% a.a. da Renda Garantida.

A distribuição de dividendos referente ao mês dezembro será de R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto para pessoas físicas e que atinge 87% do CDI do período em relação à cota de emissão. Para melhor visualização, segue quadro abaixo indicando as distribuições da Renda Garantida realizadas durante os primeiros 36 meses do VCRR11 e a previsão de entrega dos empreendimentos.



Fonte: Cyrela

¹ Previsão de entrega

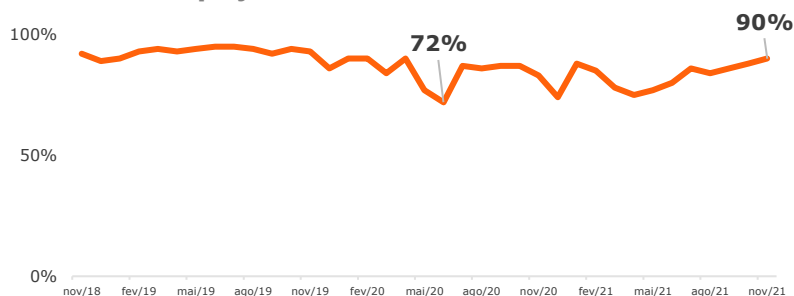
² Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida

MERCADO RESIDENCIAL

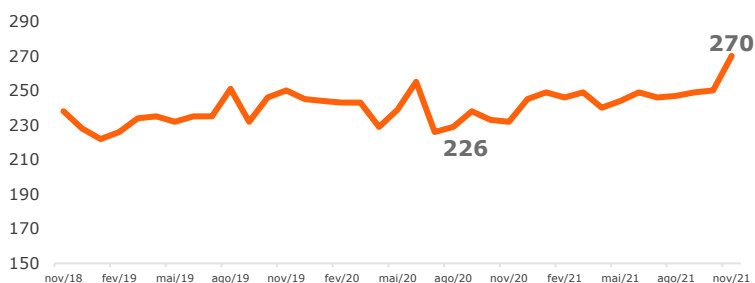
Informações do Mercado Residencial

O mercado de renda residencial segue mostrando sinais positivos. A exemplo disso, a plataforma internacional AIRDNA divulgou dados demonstrando que tanto a ocupação quanto o preço médio das 25% melhores unidades de studios aumentaram em 2021 na cidade de São Paulo. Em janeiro de 2021, a ocupação e os preços médios eram de 88% e R\$ 391, respectivamente, chegando a 90% e R\$ 432, respectivamente, em novembro do mesmo ano.

Ocupação 25% melhores unidades



Diária 25% melhores unidades



Em linha com os dados da AIRDNA, o índice FIPEZAP, que acompanha o comportamento do preço médio dos aluguéis residenciais em diversas cidades do Brasil, divulgou alta pelo seu quinto mês consecutivo e computou um avanço de 0,95% no mês de novembro, que gerou a alta parcial de 3,05% em 2021.

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de dezembro de 2021 será paga no dia 14/01/2022 para os detentores de cotas do VCRR11 em 30/12/2021. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 87% 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
dez/21	0,67	0,67%	0,67%	0,76%	87%	102%
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%
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%

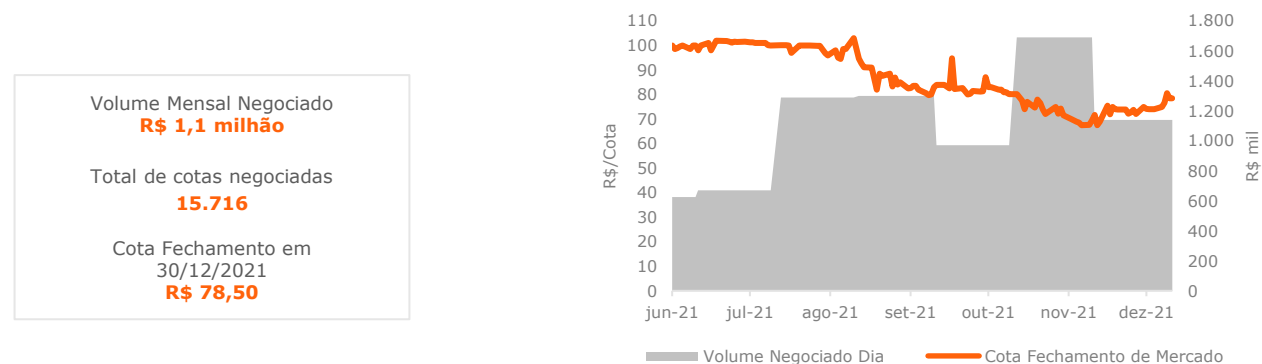
¹Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

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

³Considera uma alíquota de IR de 15%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

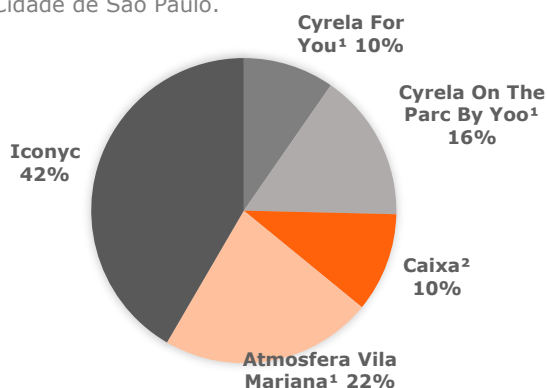
A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em dezembro de 2021, foram negociadas 15.716 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 1,1 milhão.



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: dezembro/2021

Fonte: Vectis

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

CYRELA FOR YOU

No mês de novembro, foram executados 4% da obra do empreendimento Cyrela For You, atingindo 58% do total da obra. Seguiu-se com o acabamento interno da alvenaria e a instalação das estruturas das paredes em dry wall, instalações de elétrica, hidráulica e tubulações de gás. A obra apresenta Índice de Desempenho de Prazo neste mês de 93% e 88% desde o início da construção. Também este mês, a piscina na área de lazer teve sua área impermeabilizada. A obra encontra-se dentro do prazo previsto de construção.

ESTÁGIO DA OBRA

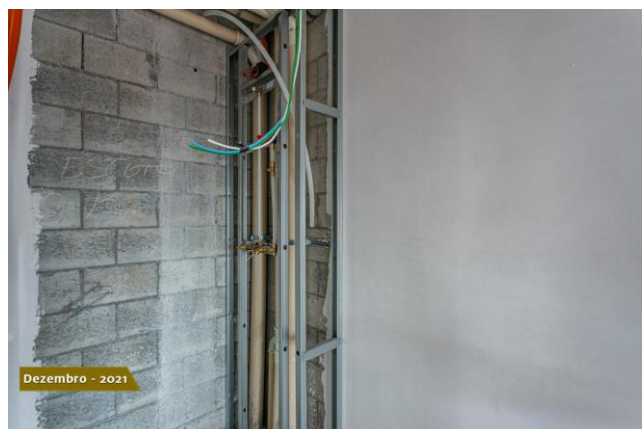


Foto 1 – Instalações elétrica, hidráulica e gás.

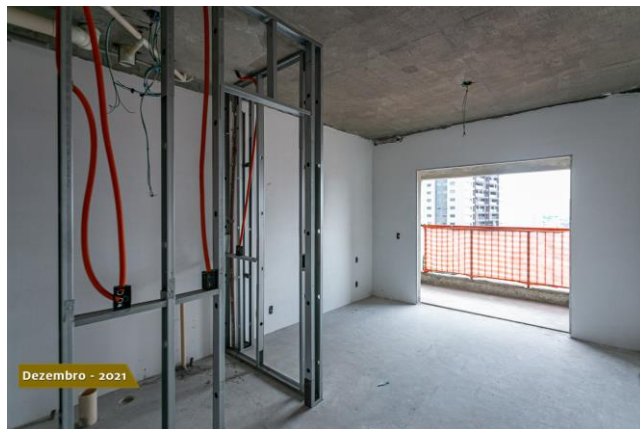


Foto 2 – Alvenaria com acabamento e estrutura de dry wall.



Foto 3 - Fachada do empreendimento com 19 pavimentos construídos.



Foto 4 – Impermeabilização de piscina em área de lazer

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	58% (REF. NOV/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

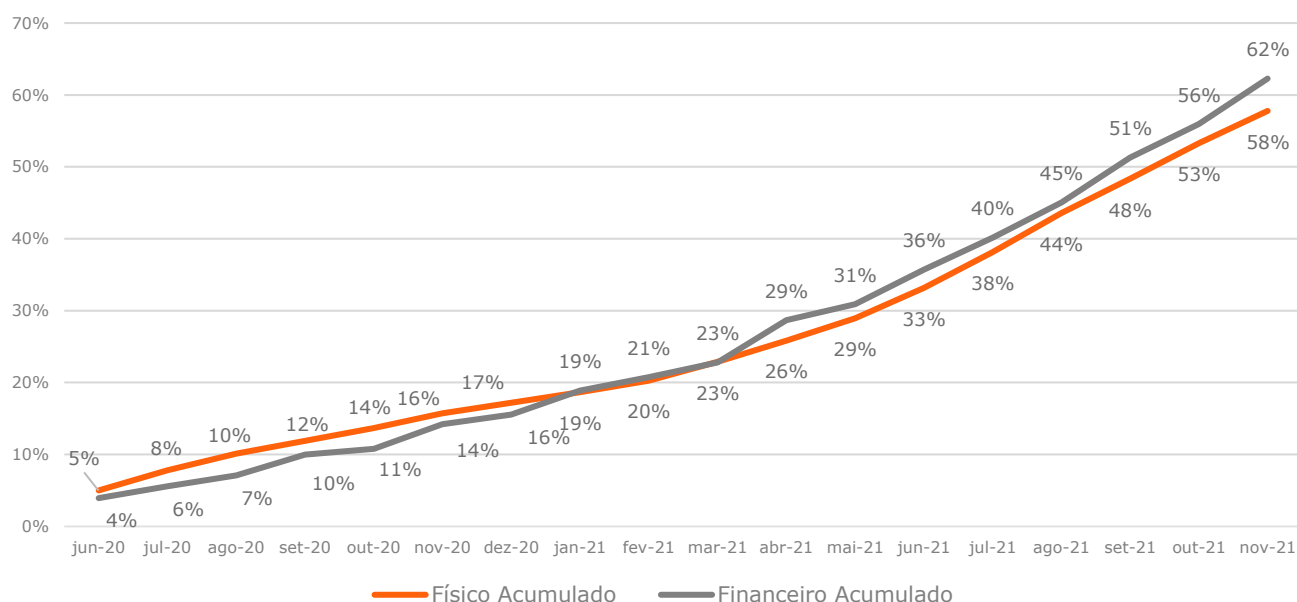
Ano	2020	2021												2022
Mês	jun a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a set
Mensal	17%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	39%
Físico Acumulado	17%	19%	20%	23%	26%	29%	33%	38%	44%	48%	53%	58%	62%	100%
Financeiro Acumulado	16%	19%	21%	23%	29%	31%	36%	40%	45%	51%	56%	62%	ND*	ND*
		EXECUTADO											PROJETADO	

Mês base: novembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o sétimo mês desde o início da obra e inicia a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 2% em novembro, totalizando 16% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês foi de 98% e 110% desde o início da obra. Com sistema estrutural em concreto armado, no mês de dezembro foram iniciadas a construção do segundo pavimento. O primeiro pavimento já apresenta pilares, lajes e vigas desformadas.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Estrutura armada em terreno



Foto 2 – Pilares em concreto armado do primeiro pavimento acabadas



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



Foto 4 – Escoramento de viga em pavimento

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	16% (REF. NOV/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

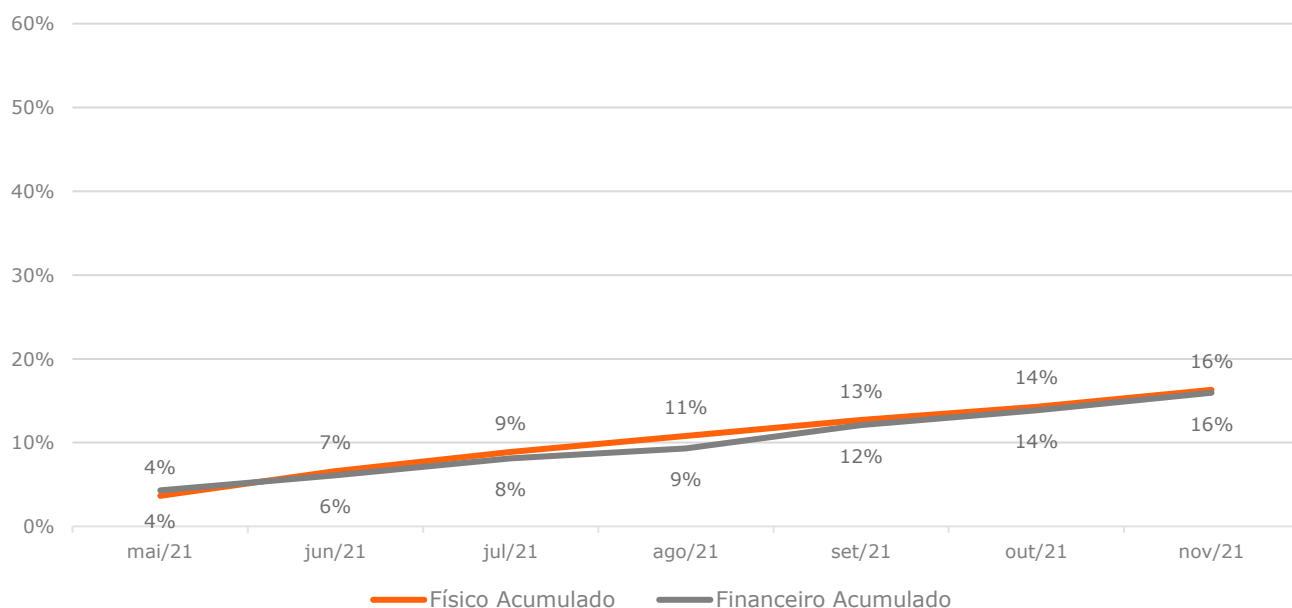
Ano	2021								2022	2023	
	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a jul	
Mês											
Mensal	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	65%	16%	
Físico Acumulado	4%	7%	9%	11%	13%	14%	16%	19%	84%	100%	
Financeiro Acumulado	4%	6%	8%	9%	12%	14%	16%	ND*	ND*	ND*	
	EXECUTADO							PROJETADO			

Mês base: novembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em novembro foram executados 5% da obra, atingindo 36% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 103%. Os primeiros pavimentos apresentam alvenaria concluída com conduítes elétricos e tubulações hidráulicas instaladas.

ESTÁGIO DA OBRA



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

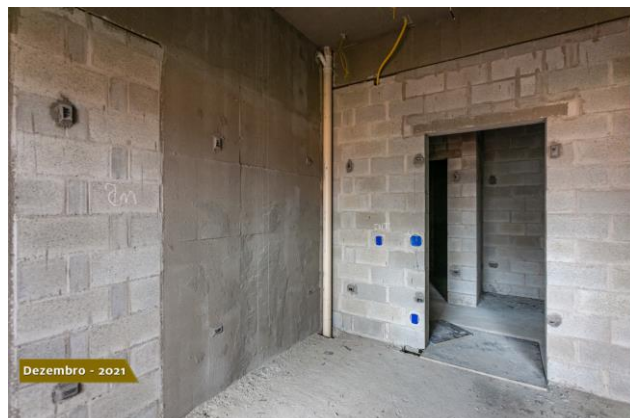


Foto 2 – Alvenaria em pavimento finalizada com detalhe para tubulação hidráulica



Foto 3 – Conduítes elétricos em alvenaria.

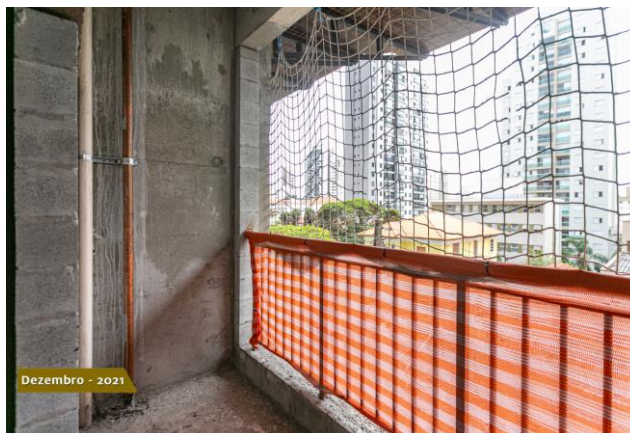


Foto 4 – Parapeito de sacada instalada em pavimento

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	36% (REF. NOV/21)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

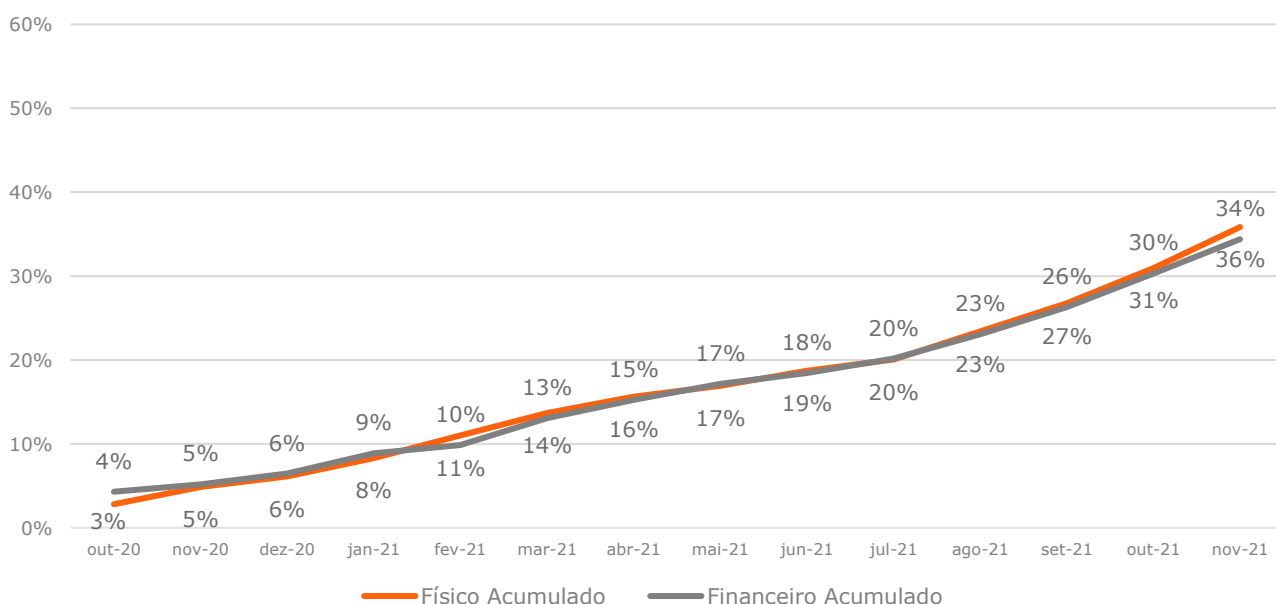
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	out a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a fev
Mensal	6%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	3%	4%	5%	5%	56%	3%
Físico Acumulado	6%	8%	11%	14%	16%	17%	19%	20%	23%	27%	31%	36%	41%	97%	100%
Financeiro Acumulado	16%	9%	10%	13%	15%	17%	18%	20%	23%	26%	30%	34%	ND*	ND*	ND*
		EXECUTADO											PROJETADO		

Mês base: novembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/2021

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de construção de estrutura e alvenaria. No mês de novembro, a obra atingiu 30% completos com 5% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 100% e desde o início da obra é de 103%. O edifício apresenta sistema estrutural em concreto armado. Em novembro foi iniciada a construção do décimo oitavo pavimento.

ESTÁGIO DA OBRA

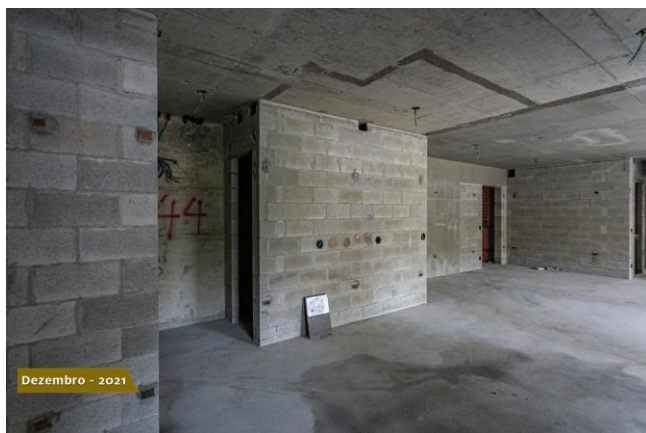


Foto 1 - Alvenaria em pavimento finalizada.

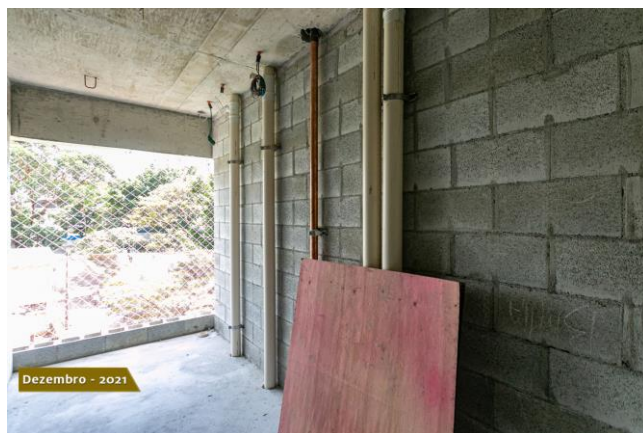


Foto 2 - Tubulação hidráulica

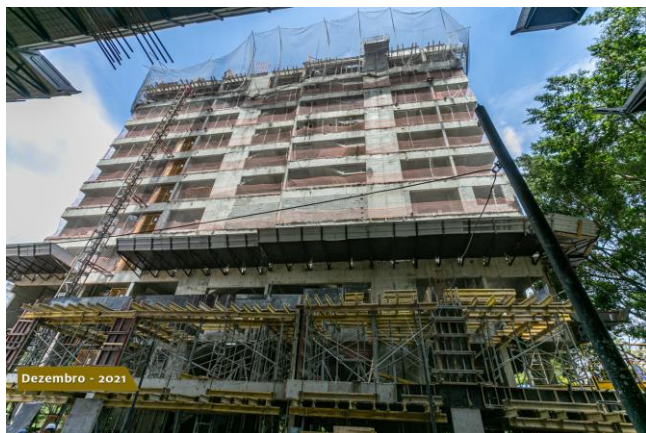


Foto 3 - Décimo oitavo pavimento em construção

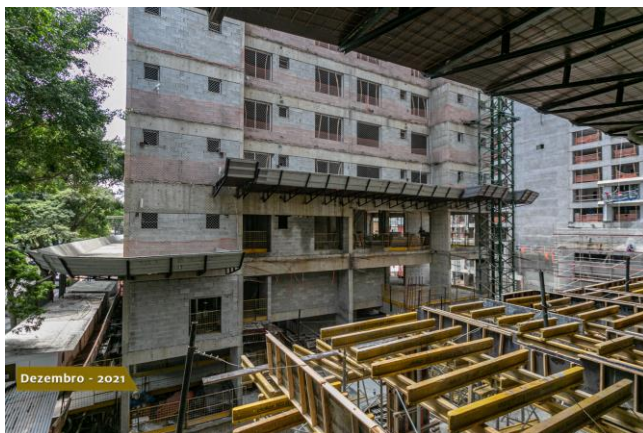


Foto 4 - Blocos de concreto alocados em pavimento

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	30% (REF. NOV/21)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

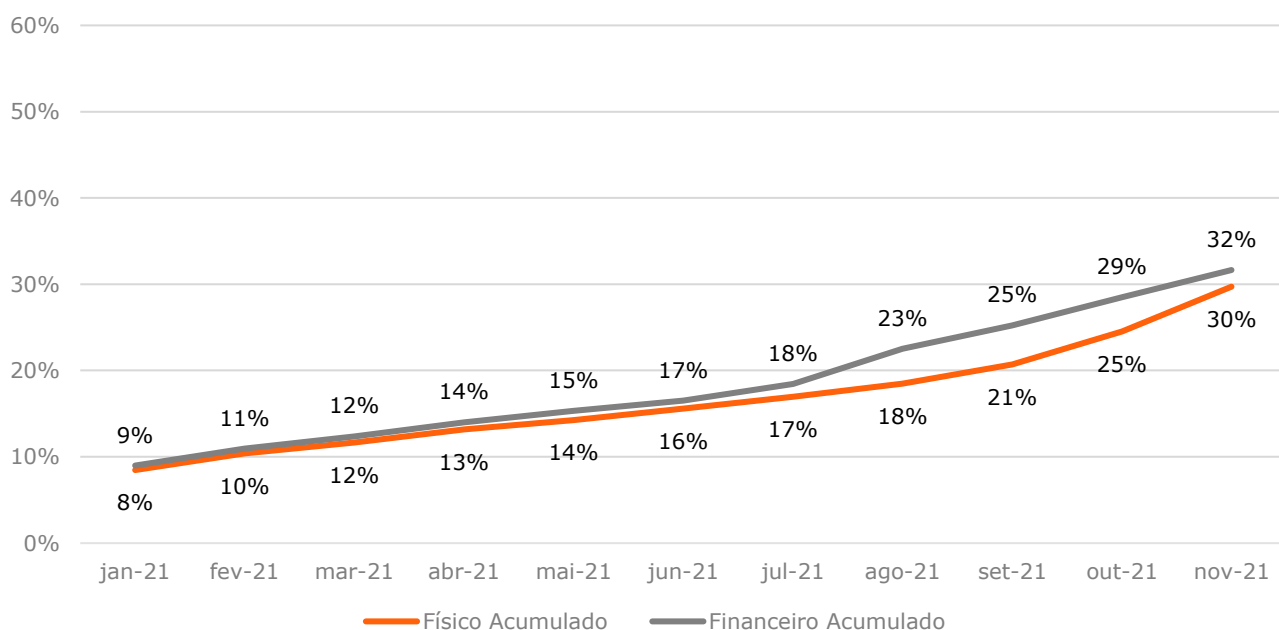
Ano	2020	2021												2022	2023
Mês	nov a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a dez	jan a mar
Mensal	7%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	2%	4%	5%	5%	61%	4%
Físico Acumulado	7%	8%	10%	12%	13%	14%	16%	17%	18%	21%	25%	30%	34%	96%	100%
Financeiro Acumulado	6%	9%	11%	12%	14%	15%	17%	18%	23%	25%	29%	32%	ND*	ND*	ND*
		EXECUTADO											PROJETADO		

Mês base: novembro/2021

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/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 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.