

# Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.041.723/0001-53  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:  
13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras**  
**Período de 31 de maio de 2021**  
**(data de início das atividades) a 31**  
**de dezembro de 2021**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de maio de 2021 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 31 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 214.000 mil, que foram mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos elaborados por avaliador independente, que utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, considerando entre outros fatores, os valores de comercialização de imóveis semelhantes na região. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dos imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de TAV (<i>Tangible Assets Valuation</i>), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 31 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

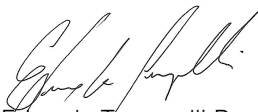
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de maio de 2022.

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC SP-027685/O-0



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP259915/O-0

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A  
**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	<b>4</b>		
Disponibilidades		1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa		2.850	1,19%
De natureza imobiliária	<b>6</b>		
Certificados de recebíveis imobiliários		36.856	15,41%
Letras de crédito imobiliário		21.754	9,09%
		<b>61.461</b>	<b>25,69%</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis em construção	<b>7</b>	171.168	71,56%
Ajuste de avaliação ao valor justo		42.832	17,91%
		<b>214.000</b>	<b>89,47%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>275.461</b>	<b>115,16%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>11</b>	1.340	0,56%
Taxa de administração e gestão	<b>12 e 13</b>	161	0,07%
Auditoria e custódia	<b>13</b>	18	0,01%
Valor retido para renda mensal garantida	<b>7 e 8</b>	34.750	14,53%
		<b>36.269</b>	<b>15,17%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>36.269</b>	<b>15,17%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas	<b>10</b>	200.000	83,61%
Gastos com colocação de cotas	<b>10</b>	(4.432)	-1,85%
Distribuição de rendimentos a cotistas	<b>11</b>	(9.380)	-3,92%
Lucros acumulados		53.004	22,16%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>239.192</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>275.461</b>	<b>115,17%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**  
**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração do resultado do período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receitas de renda garantida	8	8.573
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	42.832
		<u>51.405</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>51.405</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	1.557
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	6	754
		<u>2.311</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u>53.716</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	4	418
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(94)
		<u>324</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesa de consultoria	13	(20)
Despesas de auditoria e custódia	13	(30)
Taxa de administração e gestão	12 e 13	(949)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(19)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(18)
		<u>(1.036)</u>
<b>Lucro líquido do período</b>		<u>53.004</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>2.000.000</u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<u>26,50</u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u>119,60</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 40.041.723/0001-53****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A****CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de maio de 2021</b>		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	<b>10</b>	200.000	-	-	-	200.000
Gastos com colocação de cotas	<b>10</b>	-	(4.432)	-	-	(4.432)
Resultado do período		-	-	-	53.004	53.004
Distribuição de rendimentos	<b>11</b>	-	-	(9.380)	-	(9.380)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u><b>200.000</b></u>	<u><b>(4.432)</b></u>	<u><b>(9.380)</b></u>	<u><b>53.004</b></u>	<u><b>239.192</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**  
**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais

	<u><b>31/12/2021</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Rendimentos de cotas renda fixa	418
Recebimento de renda garantida	43.323
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(94)
Pagamento de despesas de consultoria	(20)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(788)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(12)
Pagamento de despesas Anbima	(10)
Pagamento de taxa B <sup>3</sup>	(8)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(19)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>42.790</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aplicação em letras de créditos imobiliários (LCI)	(21.000)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(40.000)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.811
Juros de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	890
Aquisição de imóveis para renda	(171.168)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(227.467)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	200.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(4.432)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(8.040)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>187.528</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2.851</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<u><u><b>2.851</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

## **1. Contexto operacional**

O Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 27 de novembro de 2020 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 31 de maio de 2021.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários pode ser alocada em outros ativos ou em ativos financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na política de investimento, de modo que o Fundo pode, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos. O Fundo pode buscar a rentabilização das cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunistas de tais Imóveis; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Gestor.

O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

As cotas do Fundo são negociadas na B<sup>3</sup> S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código VCRR11. O preço de fechamento do dia 30 de dezembro de 2021 foi de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos).

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão competem à Vectis Renda Residencial Ltda. (“Gestora”).

As aplicações no Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

do capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pelas Instruções CVM nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

Em 26 de maio de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

## **3. Descrição das principais práticas contábeis**

### **3.1. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“Certificado de Depósito Interbancário”).

### **3.3. Instrumentos financeiros**

- **Data do reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo

Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

- **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele. Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. Esta categoria inclui as letras de crédito imobiliário.

Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

### **3.4. Propriedades para investimento**

Inicialmente as propriedades para investimento são inicialmente contabilizadas pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente

mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado.

### **3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

### **3.6. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

### **3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, possam ser consideradas mais relevantes, e possam

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

sofrer variações no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização técnica de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras;
- Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na nota explicativa nº 9.
- Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (aluguéis a receber): a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 180 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 31 de dezembro de 2021 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (nível 2)

#### 31 de dezembro de 2021

<b>Cota de fundo</b>	<b>Administradora</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>% sobre PL</b>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.850	1,19%
<b>Conta corrente</b>	<b>Administradora</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>% sobre PL</b>
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
<b>Total</b>		<b>2.851</b>	<b>1,19%</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa -

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 418, registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

## 5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021.

## 6. Aplicações financeiras

### 6.1. De natureza imobiliária

#### 6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2021, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 36.856, classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela RB SEC Companhia de Securitização, com pagamentos mensais de juros e amortizações de principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas conforme abaixo:

31 de dezembro de 2021											
Emissores	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidades	Valor da curva	Valor de mercado
RB SEC Companhia de Securitização	21F0001459	(1)	Sem Rating	-	363	02/06/2021	10/06/2024	7% a.a.	20.000	18.428	18.428
RB SEC Companhia de Securitização	21F0001460	(1)	Sem Rating	-	362	02/06/2021	10/06/2024	7% a.a.	20.000	18.428	18.428
<b>Total</b>									<b>40.000</b>	<b>36.856</b>	<b>36.856</b>



**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**Legendas**

**Lastro**

(1) Lastro em financiamento imobiliário

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo movimentou os seguintes valores com certificados de recebíveis imobiliários:

<b>Saldo em 31 de maio de 2021</b>	<u>-</u>
Aquisições de Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>40.000</u>
Vendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>-</u>
Receitas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>1.557</u>
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>(3.811)</u>
Juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>(890)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u><b>36.856</b></u>

**6.1.2. Letras de créditos imobiliários**

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2021, investimentos em letras de créditos imobiliários no montante de R\$ 21.754, classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pelo Banco ABC Brasil, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações em letras de créditos imobiliários estão compostas conforme abaixo:

<b>Emissores</b>	<b>Ativo</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Quantidades</b>	<b>Valor de mercado</b>
Banco ABC Brasil	21F00878754	09/09/2022	3.700	3.830
Banco ABC Brasil	21F00878757	06/02/2023	13.500	13.985
Banco ABC Brasil	21F00878755	08/05/2023	2.100	2.176
Banco ABC Brasil	21F00878756	01/04/2024	1.700	1.763
<b>Total</b>			<b>21.000</b>	<b>21.754</b>

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo movimentou os seguintes valores com letras de créditos imobiliários:

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

<b>Saldo em 31 de maio de 2021</b>	-
Aquisição de letras de créditos imobiliários	21.000
Resgate de letras de créditos imobiliários	-
Receitas de letras de créditos imobiliários	754
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b><u>21.754</u></b>

## 7. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, os imóveis integrantes na carteira do Fundo estão abaixo relacionados e as principais características descritas abaixo:

### Cyrela For You

<b>Denominação:</b>	Cyrela For You
<b>Endereço:</b>	Rua Carlos Petit, 215 - Vila Mariana - São Paulo -SP
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um imóvel residencial em construção
<b>Área total:</b>	2.079,72 m <sup>2</sup>
<b>Área privativa:</b>	14.897,24 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula n° 127.622
<b>Previsão de entrega:</b>	Novembro de 2022

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu quarenta e oito unidades autônomas não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia, que compõem o Subcondomínio Serviços de Moradia do Empreendimento Cyrela For You, que consiste em um imóvel localizado na Rua Carlos Petit, n° 205 e 215 e na Rua Joaquim Távora, n° 241 e 247, objeto da matrícula n.º 127.622 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial), com memorial de incorporação registrado em 9 de outubro de 2019 e 23 de janeiro de 2020, sob o R.05/M.124.840 e AV.1/M.127.622, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 18.996 (dezoito milhões, novecentos e noventa e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais e sessenta e quatro centavos). De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 14.188 (quatorze milhões, cento e oitenta e oito mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quarenta e dois centavos) a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 4.808 (quatro milhões, oitocentos e oito mil e trinta reais e vinte e dois centavos), ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

de renda mensal aos cotistas.

### **Cyrela On The Parc By Yoo**

<b>Denominação:</b>	Cyrela On The Parc By Yoo
<b>Endereço:</b>	Avenida Professor Ascendino Reis, 1.300 - Vila Clementino - SP
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um imóvel residencial
<b>Área total:</b>	5.324,00 m <sup>2</sup>
<b>Área privativa:</b>	1.559,49 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Cartório de 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula nº 233.936
<b>Previsão de entrega:</b>	Julho de 2023

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu quarenta e uma unidades autônomas não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia, que compõem o “Setor 3 – Serviços de Hospedagem ou Moradia” do Empreendimento Cyrela On The Parc By Yoo, que consiste imóvel localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1.300, 1.362, 1.378 e 1.380, objeto da matrícula n.º 233.936 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial), com memorial de incorporação registrado em 26 de junho de 2020 e 9 de setembro de 2020, sob o R.03/M.229.915 e AV.1/M.233.936, do 14º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 22.871 (vinte e dois milhões, oitocentos e setenta e um mil, trezentos e dezoito reais e sete centavos). De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 17.082 (dezessete milhões, oitenta e dois mil, quinhentos e trinta e quatro reais e dezoito centavos) a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 5.789 (cinco milhões, setecentos e oitenta e oito mil, setecentos e oitenta e três reais e oitenta e oito centavos), ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

### **Atmosfera Vila Mariana**

<b>Denominação:</b>	Atmosfera Vila Mariana
<b>Endereço:</b>	Rua Gregório Serrão, 232 - Vila Mariana - São Paulo - SP
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um imóvel residencial e não residencial
<b>Área total:</b>	2.973,03 m <sup>2</sup>
<b>Área privativa:</b>	25.705,33 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob Matrícula nº 127.782
<b>Previsão de entrega:</b>	Abril de 2023

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu cento e treze unidades autônomas, sendo setenta e uma unidades não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia (“Unidades Studios NR”), e quarenta e duas unidades residenciais tipo studios (“Unidades Studios R”), que compõem o Setor “2” do Empreendimento Atmosfera Vila Mariana, que consiste em um imóvel localizado na Rua Gregório Serrão, nº 146, 152, 154, 160, 164/166, 172/182, 194, 204, 206, 214 e 218, objeto da matrícula nº 127.782 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial e não residencial) com memorial de incorporação registrado em 14 de novembro de 2019 e 7 de fevereiro de 2020, sob o R.02/M.126.838 e AV.1/M.127.782, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 44.721 (quarenta e quatro milhões, setecentos e vinte mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e noventa e um centavos). De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 33.402 (trinta e três milhões, quatrocentos e um mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e cinco centavos) a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 11.319 (onze milhões, trezentos e dezoito mil, novecentos e quatro reais e quarenta e sete centavos), ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

### **Edifício Iconyc**

<b>Denominação:</b>	Edifício Iconyc
<b>Endereço:</b>	Rua Loefgren, 2.527 - Edifício Iconyc - Vila Clementino - SP
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um imóvel residencial
<b>Área total:</b>	4.105,46 m <sup>2</sup>
<b>Área privativa:</b>	22.440,74 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP sob a Matrículas nº 86.661 e 55.995
<b>Previsão de entrega:</b>	Maio de 2023

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, o Fundo adquiriu cento e quarenta e seis unidades autônomas, sendo cento e cinco unidades não residenciais, studio para uso de serviços de hospedagem ou moradia (“Unidades Studios NR”), que compõe o Setor “High Line NR” do Empreendimento, e quarenta e uma unidade residencial, tipo studio, (“Unidades Studios R”), que compõem o Setor “High Line R” do Empreendimento.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 84.579 (oitenta e quatro milhões,

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

quinientos e setenta e nove mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa centavos). De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) o Fundo pagou R\$ 63.172 (sessenta e três milhões, cento e setenta e dois mil e

oitenta reais e cinquenta e sete centavos) a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 21.407 (vinte e um milhões, quatrocentos e sete mil, duzentos e dezessete reais e trinta e três centavos), ficou retida pelo Fundo em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021:

<b>Período findo em 31 de dezembro de 2021</b>				
<b>Imóveis</b>	<b>Preço de aquisição</b>	<b>Custos incorridos</b>	<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2021</b>
Cyrela For You	18.996	-	4.104	23.100
Cyrela On The Parc By Yoo	22.871	-	14.729	37.600
Atmosfera Vila Mariana	44.721	-	9.079	53.800
Edifício Iconyc	84.579	-	14.921	99.500
<b>Total</b>	<b>171.168</b>	<b>-</b>	<b>42.832</b>	<b>214.000</b>

Durante o período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foi reconhecida no resultado do Fundo uma receita de valor justo no montante de R\$ 42.832.

A Colliers International do Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado na data das demonstrações financeiras. A principal premissa utilizada para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras está descrita, conforme abaixo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: consiste na obtenção do valor justo do imóvel utilizando-

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

se da comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Foram realizadas pesquisas nas regiões onde os imóveis estão localizados os imóveis, com a finalidade de investigar imóveis industriais disponíveis para venda, estes imóveis apresentam diferentes características como

localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário, os quais são:

1. Fator fonte: tem a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas;
2. Fator transposição: utilizado para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência;
3. Coeficiente de grandeza de área: visam homogeneizar os elementos comparativos no que se refere à área;
4. Fator padrão construtivo: utilizado para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum;
5. Fator depreciação: visa mensurar o estado de conservação de todos os elementos da edificação na avaliação de seu valor de venda; e
6. Fator vagas de garagem: considera a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel.

## 8. Valor retido para renda mensal garantida

No período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo manteve valor retido para pagamento de renda mensal garantida aos cotistas do Fundo, originado na aquisição dos imóveis mencionados na Nota Explicativa nº 7. A receita com renda garantida é reconhecida diariamente, assegurando uma rentabilidade mínima de 8% a.a. sobre a cota de emissão do Fundo de R\$ 100,00 (cem reais) por 36 (trinta e seis) meses contados da data de início do Fundo, e seu valor está evidenciado no balanço patrimonial na rubrica “Valor retido para renda mensal garantida”. No quadro abaixo está evidenciado o resumo das receitas de renda mensal garantida por imóvel:

### Receitas de renda garantida - Período findo em 31 de dezembro de 2021

Imóveis	Saldo inicial em 31/05/2021	Receitas de renda garantida	Saldo final em 31/12/2021
Cyrela For You	4.808	951	3.857
Cyrela On The Parc By Yoo	5.789	1.146	4.643
Atmosfera Vila Mariana	11.319	2.240	9.079
Edifício Iconyc	21.407	4.236	17.171
<b>Total</b>	<b>43.323</b>	<b>8.573</b>	<b>34.750</b>

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

Durante o período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 8.573 a título de renda mensal garantida para distribuição mensal aos cotistas.

## **9. Gerenciamento de risco**

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita em seu regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou a Administradora Imobiliária, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos imobiliários, outros ativos e/ou ativos financeiros da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**Risco imobiliário: é a desvalorização dos ativos imobiliários, ocasionado por, não se limitando, fatores como:** (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos ativos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os ativos

imobiliários limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos ativos imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**Risco de crédito:** os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**Riscos de liquidez:** os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 9ºB da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM e/ou para negociação no Mercado de Balcão Organizado.

**Risco do fundo ser genérico:** o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

**Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo:** caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas



**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**Risco tributário:** a Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou na amortização das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**Risco de vacância:** o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos imóveis-alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e alienação dos imóveis-alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis-alvo)

poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Risco da administração dos imóveis por terceiros:** considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos, poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**Riscos jurídicos:** toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel:** apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**Riscos ambientais:** ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de desapropriação:** há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis-alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar

a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de titular do imóvel-alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado, de forma que tal evento poderá culminar na amortização proporcional das cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

**Risco de sinistro:** no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de despesas extraordinárias:** o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:** propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

**Risco inerente à propriedade dos ativos imobiliários:** os ativos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do Fundo.

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis:** os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

**Propriedade das cotas e não dos imóveis:** apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

**Inexistência de rendimento predeterminado:** o Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus cotistas.

**Risco decorrente da precificação dos ativos:** o valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o seu regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos ativos de liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

**Riscos de engenharia e de construção:** os empreendimentos, obras e benfeitorias eventualmente realizadas nos imóveis do Fundo deverão ser realizadas de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, tais obras estão sujeitas à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pelas obras. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão das obras e, portanto, o recebimento de valores advindos de sua exploração imobiliária pelo Fundo.

**Risco em função da dispensa de registro:** as ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

## **10. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 2.000.000 de cotas que representam o montante de R\$ 239.192.

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cota.

### **Integralização de cotas**

Conforme prospecto definitivo da distribuição pública de cotas da primeira emissão realizada em 7 de abril de 2021, foram emitidas inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais) realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 1.000.000 (um milhão) de cotas, totalizando o montante de R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

No período findo em 31 de dezembro de 2021 foram integralizadas 2.000.000 de cotas no valor montante de R\$ 200.000.

### **Resgate de cotas**

Não é permitido o resgate de cotas.

### **Gastos com emissões de cotas**

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas ao final do período findo em 31 de dezembro de 2021

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

foram de R\$ 4.432, e estão no patrimônio líquido na rubrica “Gastos com colocação de cotas”.

## 11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere à distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente, poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

A apuração dos rendimentos a distribuídos pelo Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim demonstrada:

	<b>31/12/2021</b>
<b>Rendimentos</b>	
Lucro líquido do período	53.004
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(42.832)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(667)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	179
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>9.684</b>
Rendimentos retidos no período	(304)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(304)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>9.380</b>
Rendimentos a distribuir	(1.340)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>8.040</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	97%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(304)

Durante o período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 8.040 referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 1.340 sido provisionado

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

nesta data.

## **12. Taxa de administração, gestão e performance**

### **Taxa de administração**

A taxa de administração corresponde a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) aplicável sobre (i) o valor do patrimônio líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês

anterior ao do pagamento da remuneração, considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no patrimônio líquido do último dia útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

A parcela da taxa de administração referente à remuneração do Administrador é equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, assegurado o pagamento mínimo de R\$ 35 (trinta e cinco mil reais) mensais, ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, e o pagamento de parcela única no valor de R\$ 50 (cinquenta mil reais) no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo.

No período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 250 a título de taxa de administração.

### **Taxa de gestão**

Pelos serviços de gestão, o Gestor faz jus à remuneração a seguir descrita, incluída na taxa de administração e paga diretamente pelo Fundo:

Taxa de gestão = (taxa de administração) – (remuneração do Administrador)

No período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 699 a título de taxa de gestão.

### **Taxa de performance**

Adicionalmente à parcela da taxa de administração que lhe cabe, o Gestor faz jus a uma taxa de performance semestral (“taxa de performance”), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo (inclusive), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^6 \{[(\text{Distribuição Bruta}_m) - (\text{Valor das Emissões} \times \text{Fator Correção}_m)] \times 15\%\} + \text{TPN}_{(s-1)}$$

Onde:

- “m”: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.
- “Distribuição Bruta m”: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da taxa de performance.
- “Valor das Emissões”: soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração.
- “Benchmark” = 6% (seis por cento).
- “Correção Monetária m”: Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.
- “TPN (s-1)”: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

A taxa de performance é apurada no último dia útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a taxa de performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, é cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

No período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021 não foi reconhecido no resultado do Fundo despesa a título de taxa de performance.

### 13. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período findo em 31 de dezembro de 2021 são os seguintes:

	Período de 31/05/2021 a 31/12/2021	
	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	30	0,01%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	94	0,05%
Taxa de administração e gestão	949	0,47%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,01%



**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Despesa de consultoria	20	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	18	0,01%
	<b>1.130</b>	<b>0,56%</b>

O patrimônio líquido médio do período findo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 200.911.

#### **14. Rentabilidade**

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 25,93%. O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 4,02%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

#### **15. Tributação**

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, e com o artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, não conta com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

#### **16. Partes relacionadas**

Os saldos de transações com partes relacionadas de natureza ativa, passiva e do resultado do período estão relacionadas abaixo:

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>31/12/2021</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	250
Taxa de gestão	Vectis Renda Residencial Ltda.	Gestora	699

<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>31/12/2021</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	40
Taxa de gestão	Vectis Renda Residencial Ltda.	Gestora	121

As aquisições dos imóveis alvo da Cyrela, cotista do Fundo, descritas acima na Nota Explicativa nº 7, bem como a contratação da Charlie Tecnologia e Acomodações S.A., Sociedade investida da Cyrela, a qual a Cyrela não detém o controle, para o serviço de administração imobiliária destes imóveis, por se tratar de

operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e 2º parágrafo, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472.

Para mensurar o valor de mercado dos imóveis a Administração contratou uma empresa terceirizada independente, que elaborou laudo de avaliação de mercado, o qual foi utilizado para definição dos valores de negociação destes imóveis.

## **17. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo, ou contra o Fundo e/ou a Administradora no período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2021.

## **18. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

## **19. Alterações estatutárias**

Conforme Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas finalizada em 16 de junho de 2021, o Administrador do Fundo realizou o procedimento para a manifestação dos cotistas para a aquisição dos seguintes imóveis pelo Fundo:

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

- 1) Cyrela For You: Edifício Cyrela For You – Subcondomínio Serviços de Moradia, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Petit, nº 205 e 215 e na Rua Joaquim Távora nº 241 e 247, Vila Mariana, CEP 04110-000, objeto da matrícula nº 127.622 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;
- 2) Edifício Iconyc: Edifício Iconyc, setor Highline não residencial Highline residencial localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Loefgren, nº 2.527, Vila Clementino, CEP 04040-901, objeto da matrícula nº 229.827 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;
- 3) Atmosfera Vila Mariana: Edifício Atmosfera Vila Mariana, Setor 2, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gregório Serrão, nº 232, Vila Mariana, CEP 04106-040, objeto da matrícula nº 127.782 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;
- 4) Cyrela On The Parc By Yoo: Edifício Parque das Bicicletas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1.300, Vila Clementino, CEP 04027-000, objeto da matrícula nº 229.915 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e

A contratação, pelo Fundo, da Charlie Tecnologia e Acomodações S.A. (“Charlie”), sociedade por ações, para a administração imobiliária dos imóveis alvo; tendo em vista que tal aquisição dos imóveis alvo e a contratação da Charlie como administradora imobiliária representam potenciais conflitos de interesse, nos termos da Instrução CVM 472.

Após análises das repostas dos cotistas do Fundo à Consulta Formal, foram aprovados, sem qualquer ressalva ou restrição.

## **20. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021:

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.850	-	2.850
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	36.856	-	36.856
Letras de créditos imobiliários (LCI)	-	21.754	-	21.754
Propriedades para investimento	-	-	214.000	214.000
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>61.460</b>	<b>214.000</b>	<b>275.460</b>

**21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, durante o período findo em 31 de dezembro de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**22. Outros assuntos**

A Administradora do Fundo vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como

**Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.041.723/0001-53**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

---

atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

**23. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2021 até a presente data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis  
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri  
Diretor Responsável