

VECTIS RENDA RESIDENCIAL – FII

VCRR11

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira inicial é composta por 4 empreendimentos em desenvolvimento pela Cyrela. O VCRR11 possui retorno de 8,0% a.a. (0,67% a.m.) pelo período de 36 meses, ou seja, até maio de 2024, e buscará o retorno-alvo de 10% a.a. na estabilidade (a partir do 5º ano).

Patrimônio líquido

R\$ **257 MM**

Dividendos a pagar em 14/02/2023

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

Número de cotistas

3.001

Cota

R\$ **128,25**
patrimonial

Cota

R\$ **71,20**
mercado

Rentabilidade equivalente

84% do CDI líquido¹
Sobre cota de mercado



*Data base de **31/01/2023**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

NOTAS DO GESTOR

Prezado (a) Cotista,

O Fundo encontra-se com a obra do Cyrela For You entregue, enquanto as obras do Iconyc, On The Parc e Atmosfera seguem em andamento.

Durante o mês de janeiro, tivemos a conclusão da decoração de parte das unidades do Cyrela For You pela Hamam Global. Entretanto, na nossa vistoria final, identificamos a necessidade de alguns reparos pós-obra e, a fim de iniciar as operações respeitando nosso critério de qualidade, optamos pela intervenção imediata. Sendo assim, o início das locações devem ocorrer durante o mês de fevereiro. Vale ressaltar que todo o custo deste reparo será arcado pela Cyrela, que presta alto nível de assistência técnica às unidades do Fundo. Além disso, o dispêndio com condomínio será assumido pela própria incorporadora durante o período da intervenção.

Informamos que devido a atrasos no fornecimento de itens como mármore e granitos e na execução das fachadas, o Iconyc teve sua data de entrega revisada, passando para o 2º semestre de 2023.

Não vislumbramos novos atrasos após essa alteração de cronograma. Lembramos a todos que atrasos maiores que 180 dias corridos, da data de entrega inicialmente prevista, são passíveis de multa equivalente a 1% do valor pago pelo ativo atualizado pelo INCC, por mês de atraso. Além disso, tais atrasos não afetam nosso plano de negócios conforme estudo de viabilidade inicial que contemplou apenas a Renda Garantida de 8%a.a. durante o período de obra.

O VCRR11 visa gerar renda por meio de locações de curto e médio prazo, contando com uma Renda Garantida da Cyrela de 8% a.a. por 36 meses, contados do início do Fundo. Atualmente, o Fundo possui 4 empreendimentos, sendo 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera, onde todas as suas unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagens. Todos os empreendimentos possuem data de entrega prevista antes do término do prazo da Renda Garantida, e seus rendimentos, durante esse período, serão adicionados aos 8% a.a.

O investidor que adquiriu cotas a R\$ 71,20, preço de fechamento de janeiro terá uma Renda Garantida mensal anualizada de 11,9% a.a. líquida de imposto de renda para investidor pessoa física.

O Fundo distribuirá R\$ 0,67 por cota, uma rentabilidade isenta de imposto de renda para investidor pessoa física de 8,0% a.a. em relação a cota de emissão.

Página 1 de 3 >>

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

NOTAS DO GESTOR

Segue abaixo um acompanhamento com o comparativo de preço por metro quadrado, o resumo dos empreendimentos, as previsões de entrega conforme contratos de venda e compra e o número de distribuições da Rentabilidade Mínima Garantida já realizadas:

Comparativo de Preço por Metro Quadrado

| Empreendimento | Preço Aquisição | Preço de Mercado | Preço (Cota Atual) | Desconto (Cota Atual) |
|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Cyrela For You | 13.210 | 18.611 | 9.406 | 49% |
| Highline Iconyc | 14.513 | 18.222 | 10.333 | 43% |
| Atmosfera | 13.108 | 17.254 | 9.333 | 46% |
| On the parc | 15.311 | 27.447 | 10.901 | 60% |
| Total | 14.063 | 19.129 | 10.013 | 48% |

Nota¹: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m². O desconto considera a última cota de fechamento de mercado. O Valor de Mercado considera os valores do último laudo técnico realizado com base out/22, mais investimentos realizado após este período.

Resumo dos Empreendimentos

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

Nota¹: As unidades representam 100% dos *studios* Residenciais e Não Residenciais.

Nota²: Todas as unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>).

Previsão de Entrega dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

¹ Previsão de início de operação em fev/23.

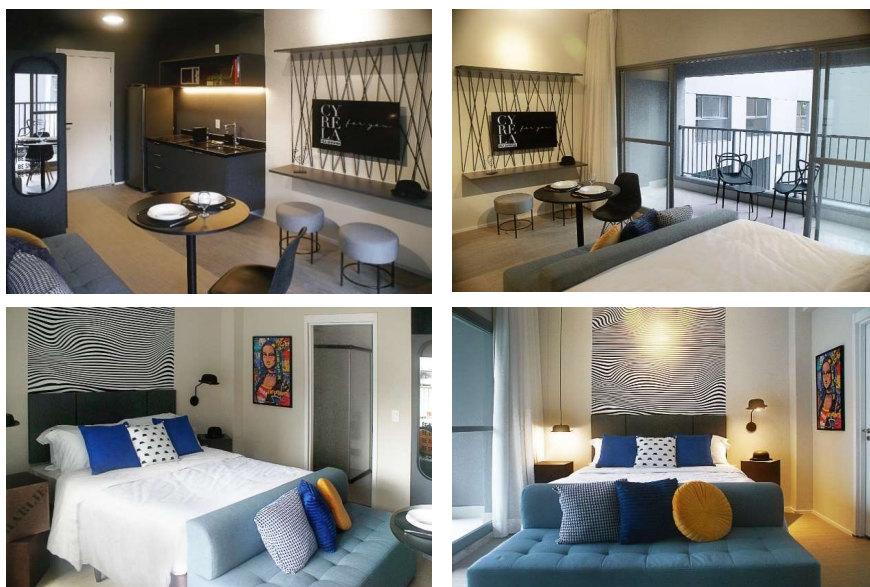
² Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

³ Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



MERCADO RESIDENCIAL



Fotos referentes a unidade teste decorada - Cyrela For You.

Convidamos todos a assistirem o vídeo referente ao VCRR11 em nosso canal no YouTube e nosso perfil no Instagram. Neles, vocês poderão encontrar imagens de como está cada um dos nossos empreendimentos, de como ficarão nossas unidades quando entregues, do aplicativo da Charlie que irá realizar a administração das unidades, entre outros itens que acreditamos ser importantes para o acompanhamento do Fundo. Seguem links abaixo:

YouTube: <https://tinyurl.com/4fxv4j4v>

Instagram: <https://tinyurl.com/mu98pf84>

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de janeiro de 2023 será paga no dia 14/02/2023 para os detentores de cotas do VCRR11 em 31/01/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 60% do CDI do período em relação à cota de emissão.

| Mês | Dividendo por cota | Renda Garantida ¹ | Fundo ² | Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00 | | |
|--------|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------|----------------------------|
| | | | | Taxa DI | % DI | % DI Gross-up ³ |
| jan/23 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,12% | 60% | 70% |
| dez/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,12% | 60% | 70% |
| nov/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,02% | 66% | 77% |
| out/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,02% | 66% | 77% |
| set/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,07% | 63% | 74% |
| ago/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,17% | 57% | 68% |
| jul/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,03% | 65% | 76% |
| jun/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,01% | 66% | 78% |
| mai/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 1,03% | 65% | 76% |
| abr/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 0,83% | 80% | 94% |
| mar/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 0,92% | 73% | 85% |
| fev/22 | 0,67 | 0,67% | 0,67% | 0,75% | 89% | 105% |

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

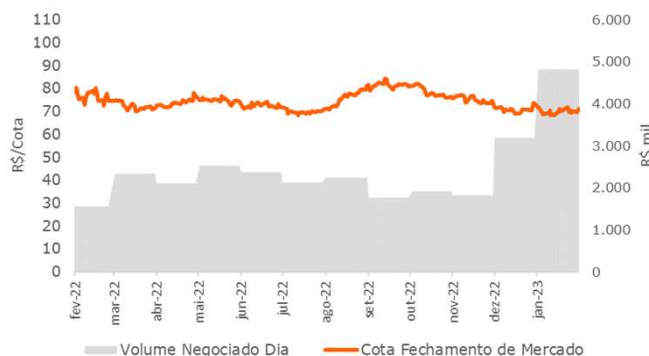
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em janeiro de 2023, foram negociadas 69.184 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 4,8 milhões.

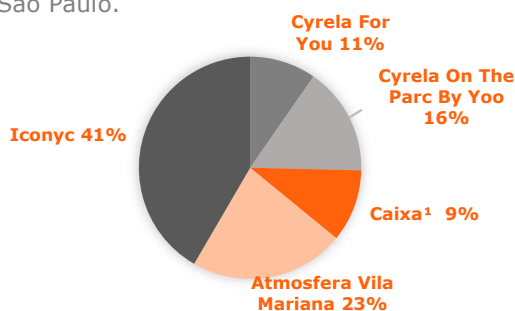
| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Volume Mensal Negociado | R\$ 4,8 milhões |
| Total de cotas negociadas | 69.184 |
| Cota Fechamento em 31/01/2023 | R\$ 71,20 |



Fonte: B3, Vectis

ALOCAÇÃO PORTFÓLIO EMPREENDIMENTOS

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos em desenvolvimento pela Cyrela, localizados na Cidade de São Paulo.



Mês base: janeiro/2023

Fonte: Vectis

¹Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

CYRELA FOR YOU

No mês de janeiro recebemos as unidades restantes do Cyrela For You, totalizando assim 48 que estão sendo mobiliadas e decoradas pela Hamam Global, conforme já informado nas cartas anteriores.

ESTÁGIO DA OBRA

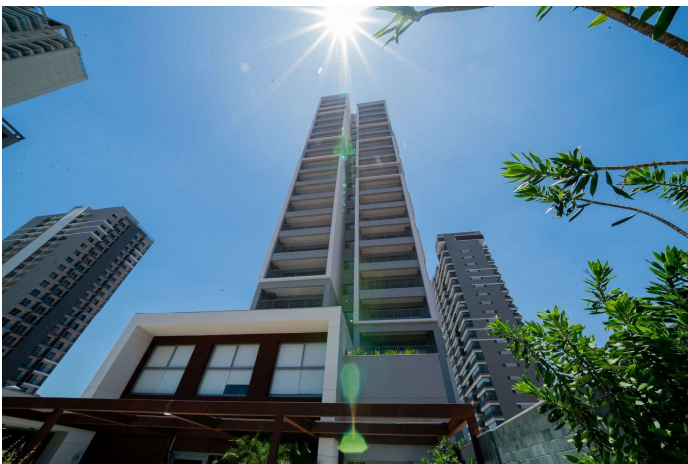
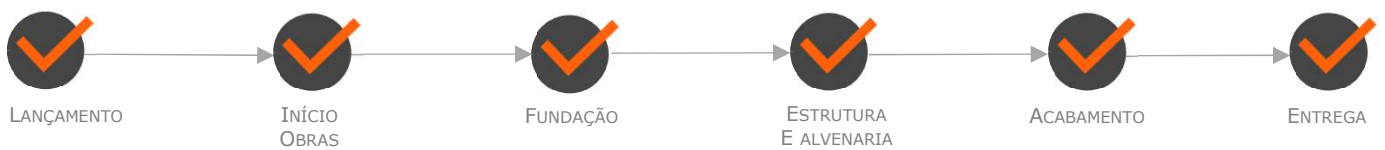


Foto 1 - Visão da fachada do empreendimento.



Foto 2 - Dormitório de unidade não-residencial visto do terraço.

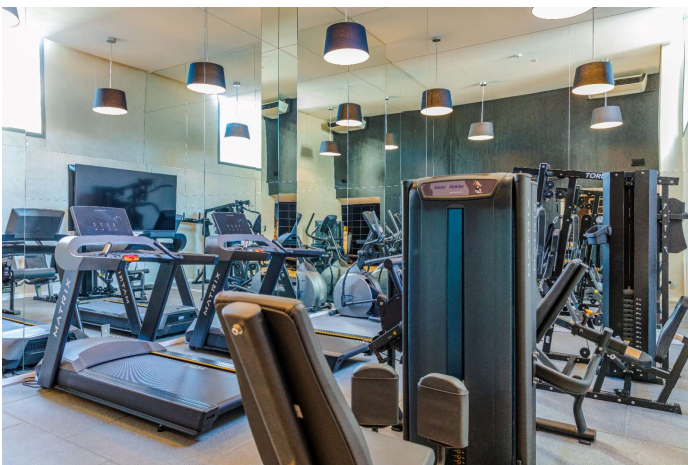


Foto 3 - Academia exclusiva para unidades não residenciais.

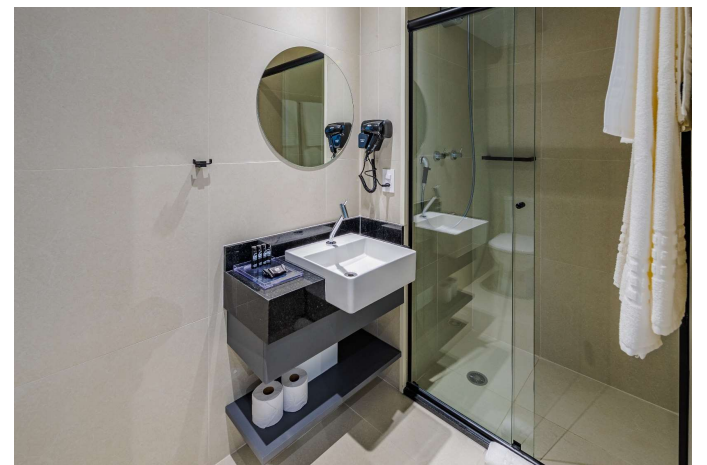


Foto 4 - Banheiro de unidade não-residencial.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO | VILA MARIANA - SP |
| ENDEREÇO | R. CARLOS PETIT, 215 |
| UNIDADES | 48 |
| VALOR INVESTIMENTO | 18.996.388,64 |
| VALOR M² | 13.210,28 |
| DATA ENTREGA | 2S 2022 |
| ANDAMENTO OBRA | 100% (REF. DEZ/22) |

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

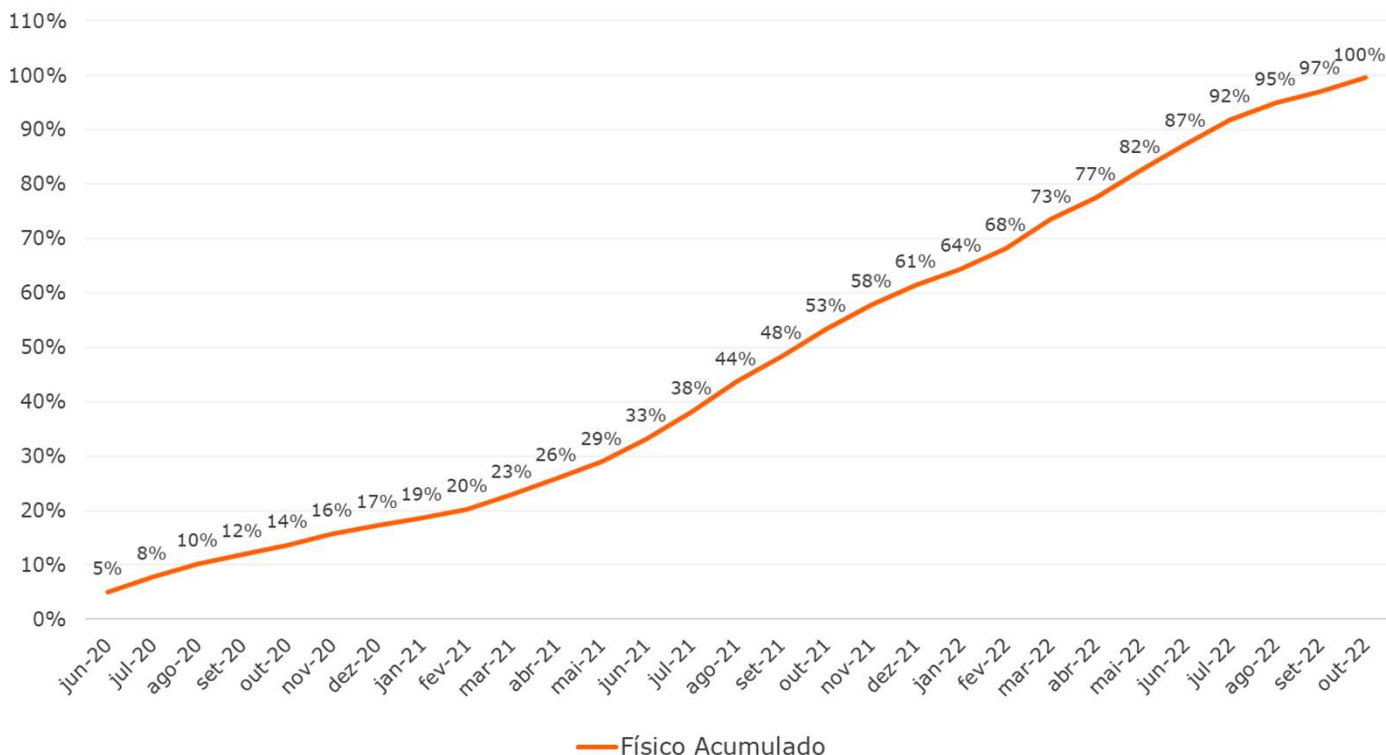
CRONOGRAMA DA OBRA

| Ano | 2020 | 2021 | 2022 | | | | | | | | | |
|------------------|-----------|-----------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------|
| Mês | jun a dez | jan a dez | jan | fev | mar | abr | mai | jun | jul | ago | set | out |
| Mensal | 17% | 44% | 3% | 4% | 5% | 4% | 5% | 5% | 5% | 3% | 2% | 3% |
| Físico Acumulado | 17% | 61% | 64% | 68% | 73% | 77% | 82% | 87% | 92% | 95% | 97% | 100% |

EXECUTADO

Mês: janeiro/2023
Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês: janeiro/2023
Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o décimo nono mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 3% em dezembro, totalizando 66% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de dezembro foi de 69% e 94% desde o início da obra. Em dezembro prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Vista frontal da obra.



Foto 2 - Área comum externa.



Foto 3 - Unidade não residencial.

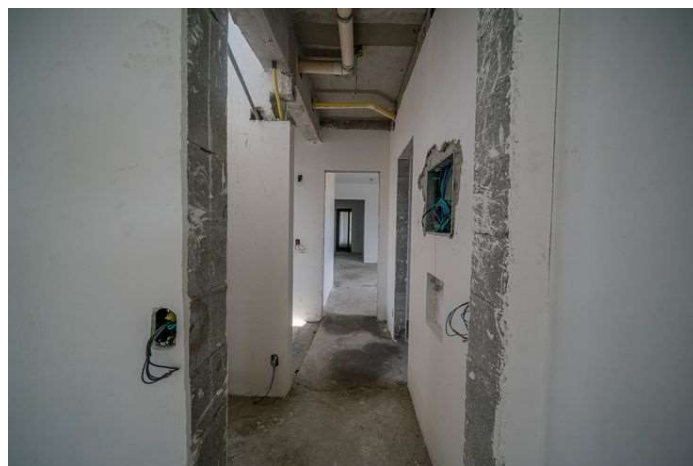


Foto 4 - Acabamento em massa corrida em corredores.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO | VILA CLEMENTINO - SP |
| ENDEREÇO | AV. PROF. ASC. REIS, 1.300 |
| UNIDADES | 41 |
| VALOR INVESTIMENTO | 22.871.318,07 |
| VALOR M² | 15.310,83 |
| DATA ENTREGA | 2S 2023 |
| ANDAMENTO OBRA | 66% (REF. DEZ/22) |

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

| Ano | 2021 | 2022 | | | | | | | | | | | | 2023 |
|----------------------|-----------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Mês | mai a dez | jan | fev | mar | abr | mai | jun | jul | ago | set | out | nov | dez | jan a jul |
| Mensal | 19% | 3% | 4% | 6% | 5% | 5% | 4% | 3% | 4% | 4% | 3% | 3% | 3% | 34% |
| Físico Acumulado | 92% | 22% | 26% | 32% | 38% | 43% | 47% | 50% | 53% | 57% | 60% | 63% | 66% | 100% |
| Financeiro Acumulado | 85% | 20% | 26% | 31% | 35% | 39% | 42% | 46% | 51% | 55% | 59% | 62% | 66% | ND* |

EXECUTADO

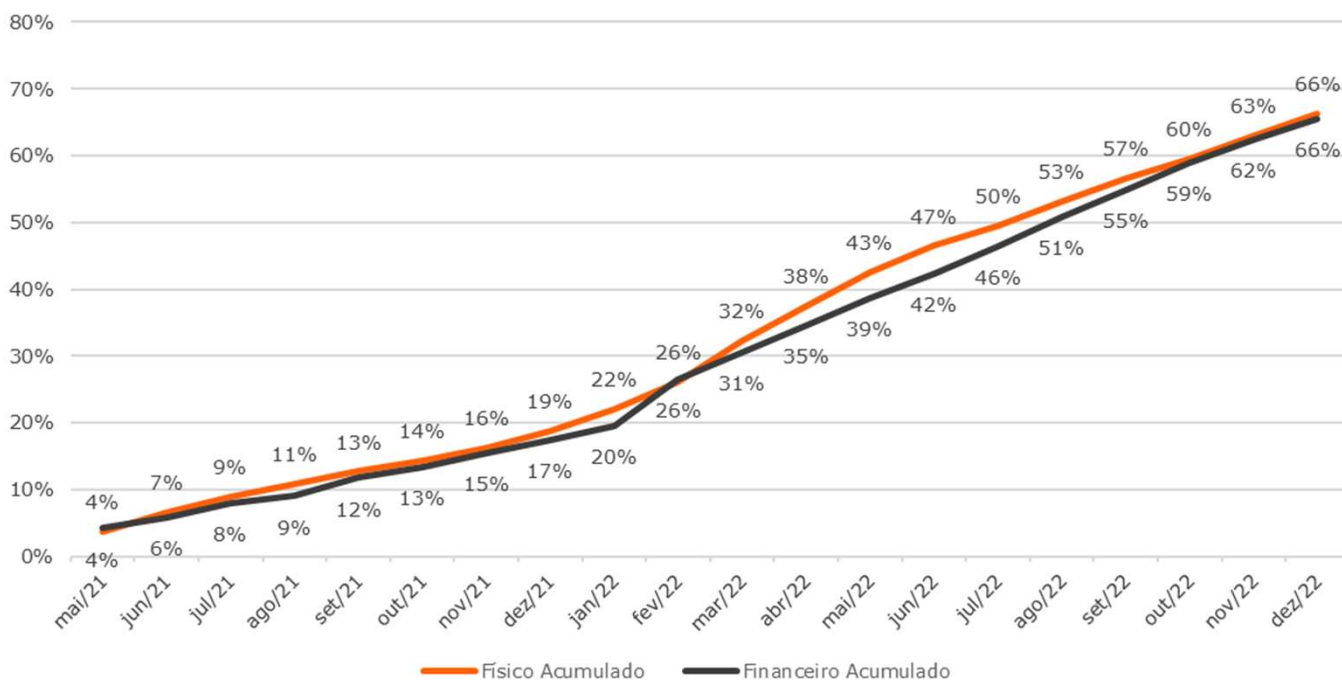
PROJETADO

Mês base: dezembro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em dezembro foram executados 2% da obra, atingindo 88% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 69% e acumulado de 100%. Em dezembro, seguiu-se com finalização de alvenarias, instalações hidráulicas, acabamento de paredes com massa corrida, impermeabilização de lajes e de áreas comuns.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Acabamentos no roof top.



Foto 2 – Área interna de unidade não residencial.

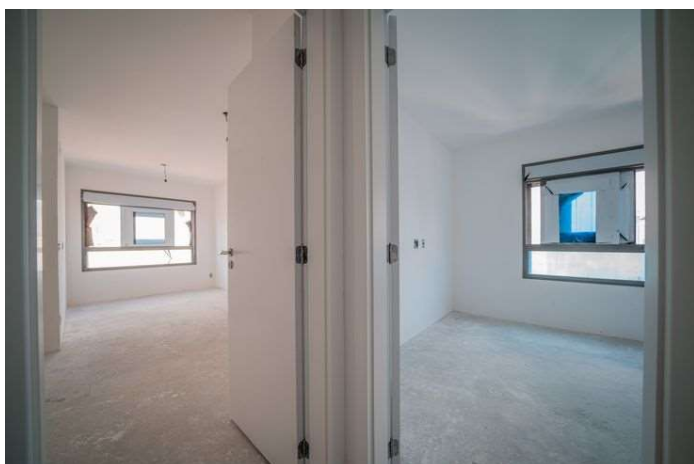


Foto 3 – Acabamentos em unidade não residencial.



Foto 4 – Torneiras e louças em unidade não residencial.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



| | |
|----------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO | VILA MARIANA - SP |
| ENDEREÇO | R. GREGÓRIO SERRÃO, 232 |
| UNIDADES | 113 |
| VALOR INVESTIMENTO | 44.720.665,91 |
| VALOR M ² | 13.108,28 |
| DATA ENTREGA | 1S 2023 |
| ANDAMENTO OBRA | 88% (REF. DEZ/22) |

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

| Ano | 2020 | 2021 | 2022 | | | | | | | | | | | | 2023 |
|----------------------|-----------|-----------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Mês | out a dez | jan a dez | jan | fev | mar | abr | mai | jun | jul | ago | set | out | nov | dez | jan a fev |
| Mensal | 6% | 35% | 5% | 5% | 4% | 2% | 3% | 4% | 4% | 5% | 4% | 4% | 5% | 2% | 12% |
| Físico Acumulado | 6% | 41% | 46% | 51% | 55% | 57% | 60% | 64% | 68% | 73% | 77% | 81% | 86% | 88% | 100% |
| Financeiro Acumulado | 16% | 40% | 44% | 49% | 53% | 57% | 61% | 67% | 71% | 77% | 80% | 83% | 86% | 88% | ND* |

EXECUTADO

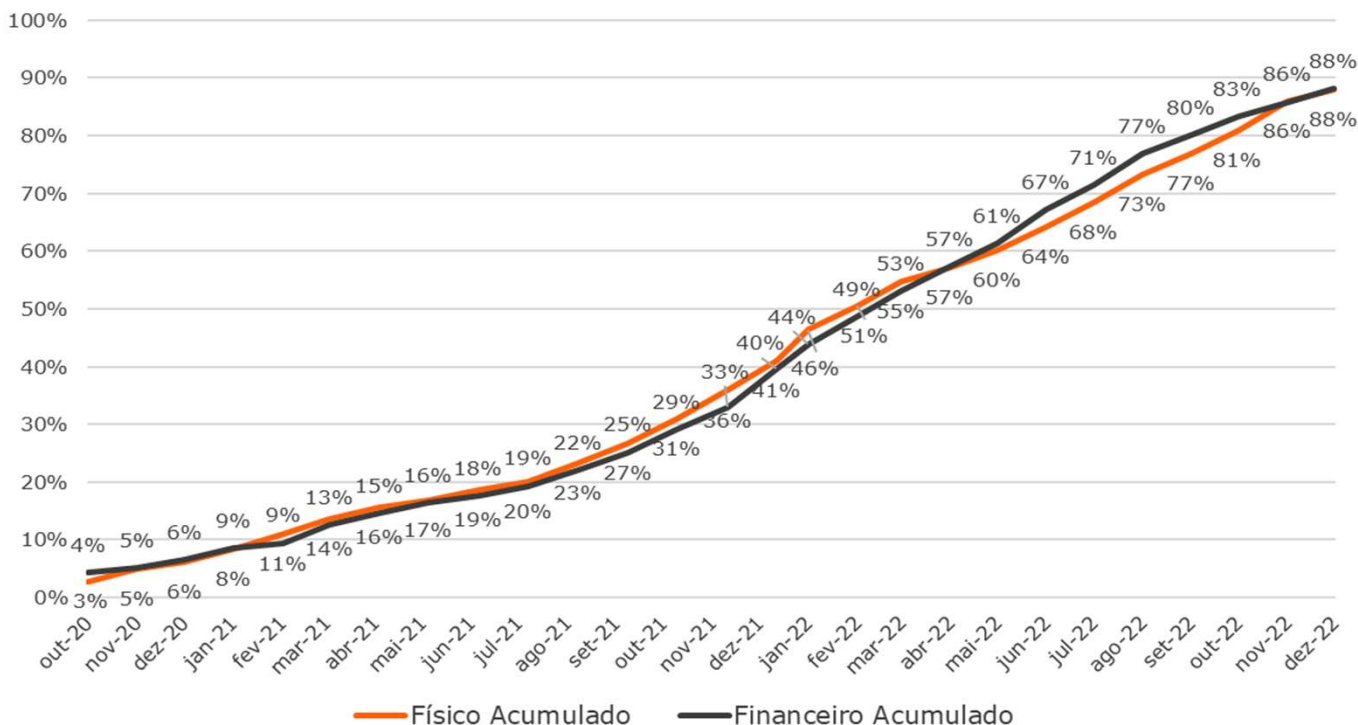
PROJETADO

Mês base: dezembro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de dezembro, a obra atingiu 76% completos com 2% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 38% e desde o início da obra é de 100%. Em dezembro seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Vista fachada.

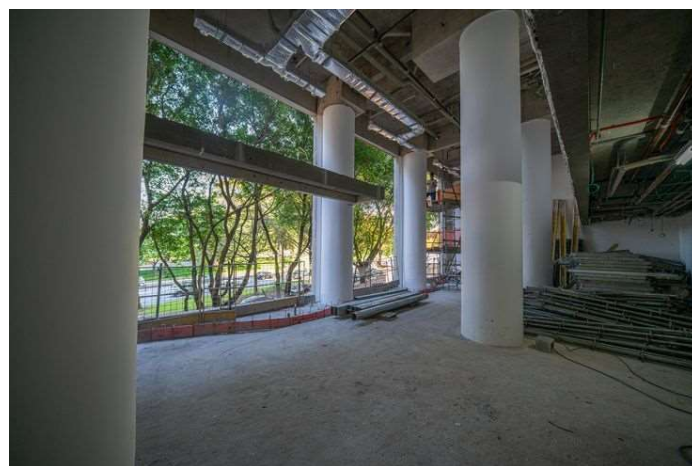


Foto 2 - Acabamentos externos do edifício em construção.



Foto 3 - Acabamentos em unidade não residencial.



Foto 4 - Acabamentos em área externa do empreendimento.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO | VILA CLEMENTINO - SP |
| ENDEREÇO | R. LOEFGREEN, 2.527 |
| UNIDADES | 146 |
| VALOR INVESTIMENTO | 84.579.297,90 |
| VALOR M² | 14.512,58 |
| DATA ENTREGA | 2S 2023 |
| ANDAMENTO OBRA | 76% (REF. DEZ/22) |

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

| Ano | 2020 | | 2022 | | | | | | | | | | | | 2023 |
|----------------------|-----------|-----------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------|-----------|
| | nov a dez | jan a dez | jan | fev | mar | abr | mai | jun | jul | ago | set | out | nov | dez | jan a ago |
| Mensal | 7% | 27% | 4% | 4% | 4% | 4% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 4% | 4% | 2% | 24% |
| Físico Acumulado | 7% | 34% | 38% | 42% | 46% | 50% | 53% | 56% | 59% | 63% | 66% | 70% | 74% | 76% | 100% |
| Financeiro Acumulado | 5% | 36% | 39% | 45% | 50% | 55% | 57% | 61% | 64% | 66% | 71% | 74% | 76% | 79% | ND* |

EXECUTADO

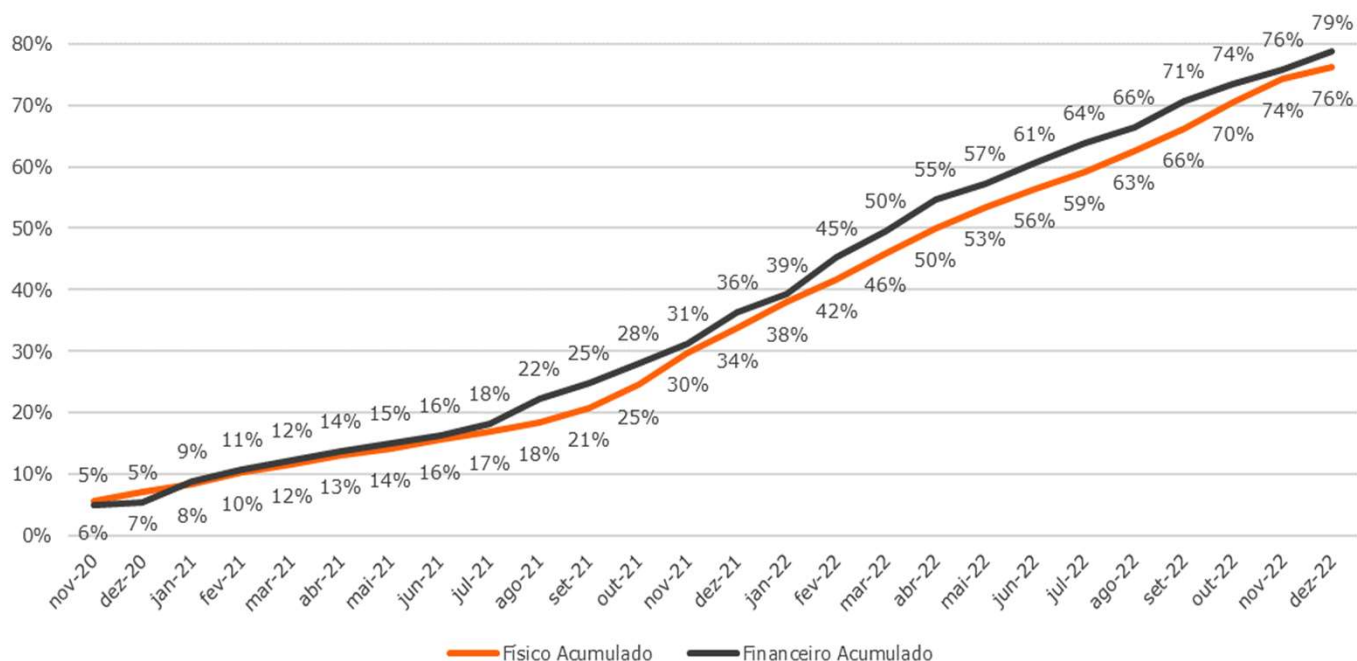
PROJETADO

Mês base: dezembro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: dezembro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Nome

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado

CNPJ

40.041.723/0001-53

Data de Início do Fundo

31/Mai/21

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Custódia

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ticker

VCRR11

Taxa de Administração

0,80% a.a., aplicável sobre o valor de patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

15% do que exceder o retorno de 6,0% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA, após o período de Rentabilidade Garantida

Este material foi elaborado pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), na qualidade de gestora do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") e é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Estes documentos podem ser consultados no website da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<http://www.cvm.gov.br>) ou nos websites da instituição administradora do Fundo ou da Gestora. O Fundo é supervisionado e fiscalizado pela CVM. O presente material foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento do Fundo, porém não o substituem. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do Fundo. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. Desta forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Esta modalidade de fundo de investimento concentra a carteira em ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado. As opiniões, estimativas e projeções contidas neste material refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (i) não estão livres de erros; (ii) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (iii) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado, nem de exposição máxima de perda; e (iv) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadora ou regulares. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. O Fundo não conta com garantia da instituição administradora, da Gestora, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas, consideradas confiáveis. A Gestora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Instituição administradora: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42. Para informações ou dúvidas sobre a gestão do fundo em questão envie e-mail para: vectisgestao@vectis.com.br.

