

# 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 14/03/2023

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

#### Número de cotistas

**3067**

#### Cota

R\$ **128,26**  
patrimonial

#### Cota

R\$ **69,50**  
mercado

#### Rentabilidade equivalente

**105%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota de mercado



\*Data base de **28/02/2023**

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

**Palavras do gestor >>**

# NOTAS DO GESTOR

## Prezado (a) Cotista,

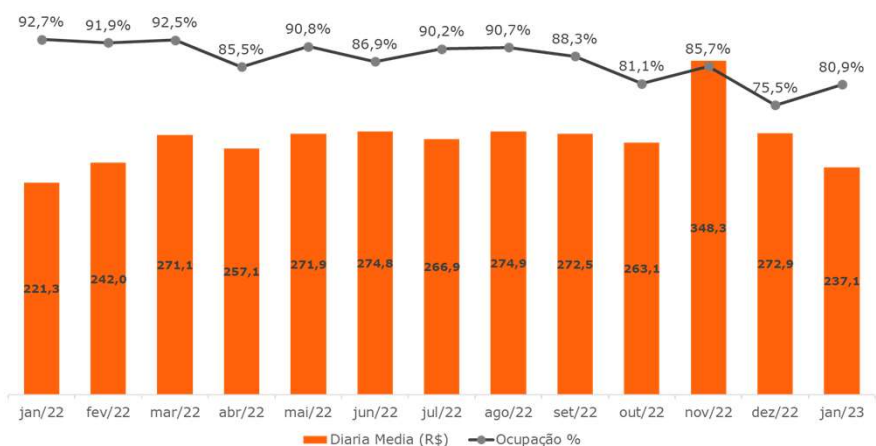
Durante o mês de fevereiro, tivemos o início da operação do Cyrela For You Vila Mariana, que já está disponível para locação através do Charlie e plataformas parceiras com a denominação de "House of Charlie Vila Mariana". Vale esclarecer que apesar do empreendimento ter seu endereço oficial na Rua Carlos Petit nº 215, a portaria dos *studios* de propriedade do fundo é pela Rua Joaquim Távora nº 241.

Foram 40 reservas recebidas pelo Charlie, totalizando 52 noites de ocupação e 71 pessoas hospedadas no empreendimento durante o mês de fevereiro. Em breve iniciaremos a divulgação dos resultados financeiros.

Em paralelo, seguimos com as obras do Iconyc, On The Parc e Atmosfera em andamento.

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.

Como referência do desempenho do mercado, o Charlie nos forneceu a performance histórica de suas propriedades *Upscale* localizadas na cidade de São Paulo e com mais de 3 meses de operação:



Fonte: Charlie

# NOTAS DO GESTOR

O investidor que adquiriu cotas a R\$ 69,50, preço de fechamento de fevereiro terá uma Renda Garantida mensal anualizada de 12,2% 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.

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	9.181	51%
Highline Iconyc	14.513	18.222	10.086	45%
Atmosfera	13.108	17.254	9.110	47%
On the parc	15.311	27.447	10.641	61%
<b>Total</b>	<b>14.063</b>	<b>19.129</b>	<b>9.774</b>	<b>49%</b>

Nota<sup>1</sup>: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m<sup>2</sup>. O desconto considera a última cota de fechamento de mercado. O Valor de Mercado considera os valores do último laudo técnico realizado com base out/22, mais investimentos realizados após este período.

## Resumo dos Empreendimentos

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

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

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

## Previsão de Entrega dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

<sup>1</sup> Início da operação em fev/23.

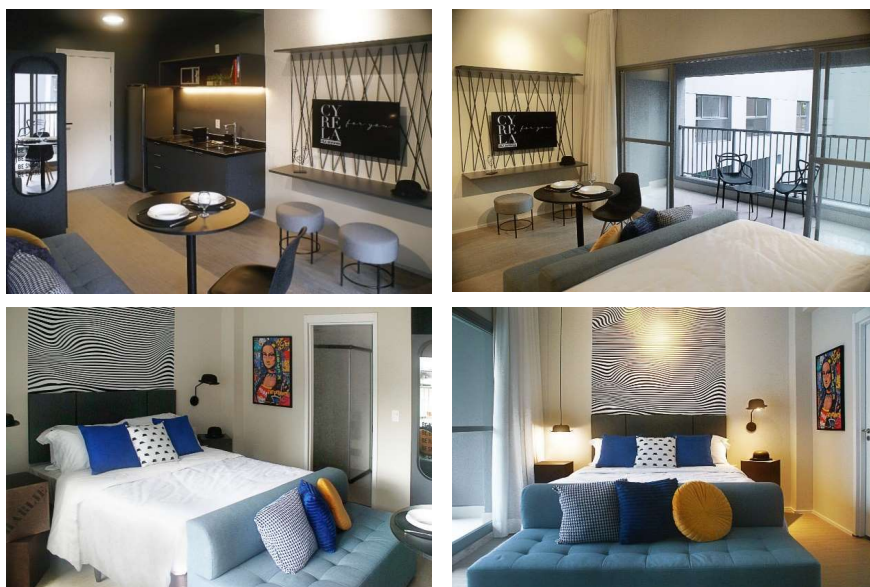
<sup>2</sup> Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

<sup>3</sup> Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

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



# MERCADO RESIDENCIAL



Fotos referentes a unidade teste decorada - Cyrela For You.

Convidamos todos a assistirem o vídeo referente ao VCRR11 em nosso canal no YouTube 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 fevereiro de 2023 será paga no dia 14/03/2023 para os detentores de cotas do VCRR11 em 28/02/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 73% do CDI do período em relação à cota de emissão.

Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida <sup>1</sup>	Fundo <sup>2</sup>	Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00		
				Taxa DI	% DI	% DI Gross-up <sup>3</sup>
fev/23	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,92%	73%	86%
jan/23	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,12%	60%	70%
dez/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,12%	60%	70%
nov/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,02%	66%	77%
out/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,02%	66%	77%
set/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,07%	63%	74%
ago/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,17%	57%	68%
jul/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,03%	65%	76%
jun/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,01%	66%	78%
mai/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,03%	65%	76%
abr/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,83%	80%	94%
mar/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	0,92%	73%	85%

<sup>1</sup>Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

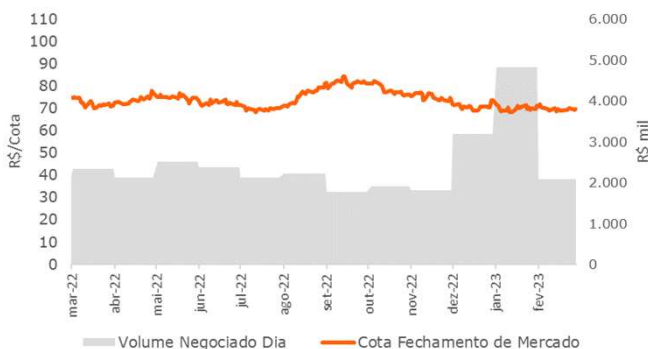
<sup>2</sup>Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

<sup>3</sup>Considera uma alíquota de IR de 15%

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em fevereiro de 2023, foram negociadas 29.928 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 2 milhões.

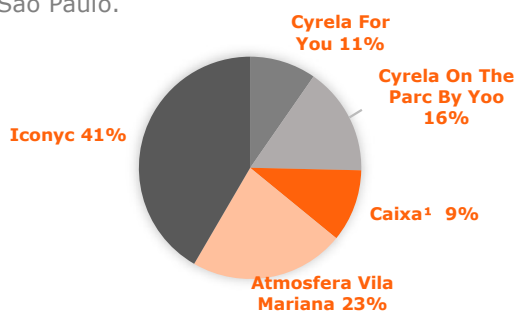
Volume Mensal Negociado	<b>R\$ 2 milhões</b>
Total de cotas negociadas	<b>29.928</b>
Cota Fechamento em 28/02/2023	<b>R\$ 69,50</b>



Fonte: B3, Vectis

## ALOCAÇÃO PORTFÓLIO EMPREENDIMENTOS

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



Mês base: fevereiro/2023

Fonte: Vectis

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

## CYRELA FOR YOU

Em fevereiro iniciamos as operação das unidades do Cyrela For You. Foram 40 reservas recebidas pelo Charlie, totalizando 52 noites de ocupação e 71 pessoas hospedadas no empreendimento durante o mês de fevereiro. Em breve iniciaremos a divulgação dos resultados financeiros.

### ESTÁGIO DA OBRA

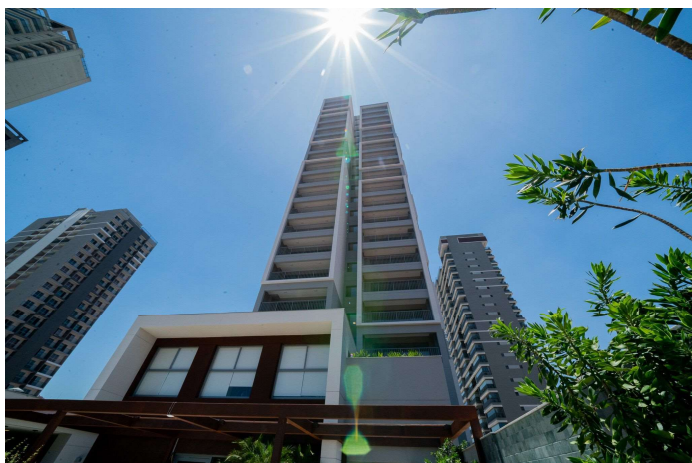
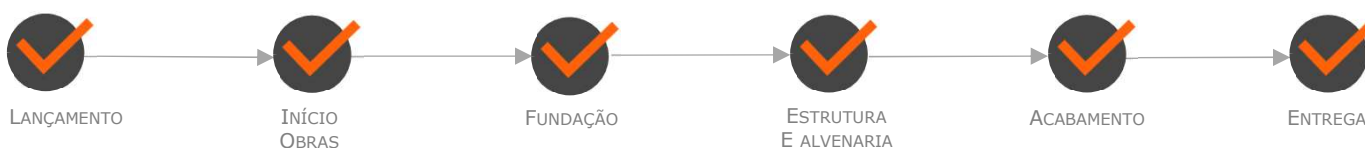


Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

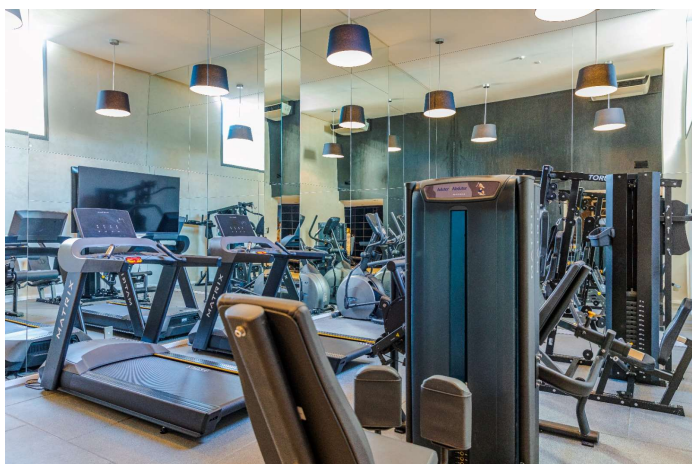


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não residenciais.

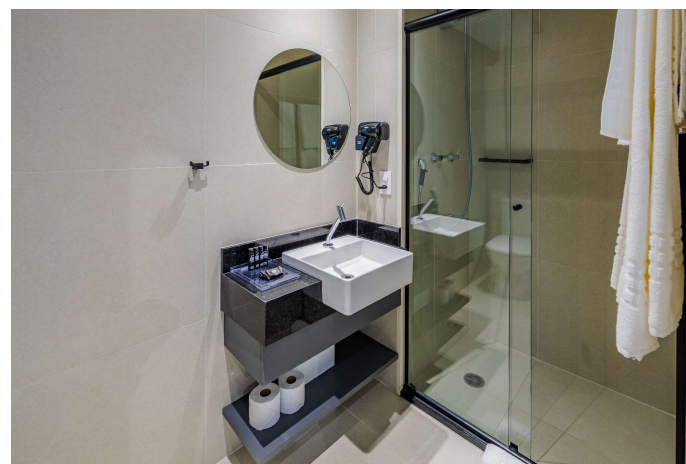


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA MARIANA - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. JOAQUIM TÁVORA, 241</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>48</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>18.996.388,64</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>13.210,28</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2022</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>100% (REF. FEV/23)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

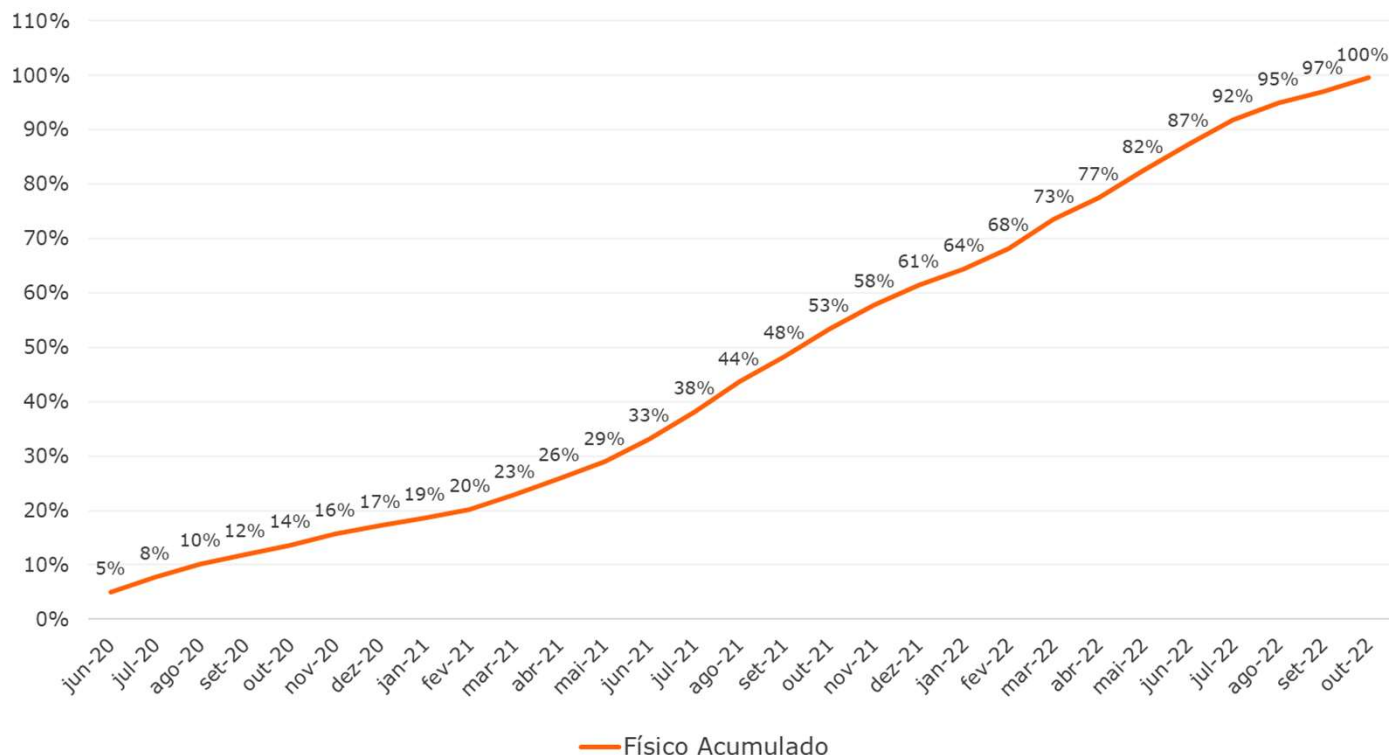
## CRONOGRAMA DA OBRA

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

**EXECUTADO**

Mês: fevereiro/2023  
Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês: fevereiro/2023  
Fonte: Cyrela, Vectis

## CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 4% em janeiro, totalizando 70% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de janeiro foi de 100% e 90% desde o início da obra. Em janeiro prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

### ESTÁGIO DA OBRA

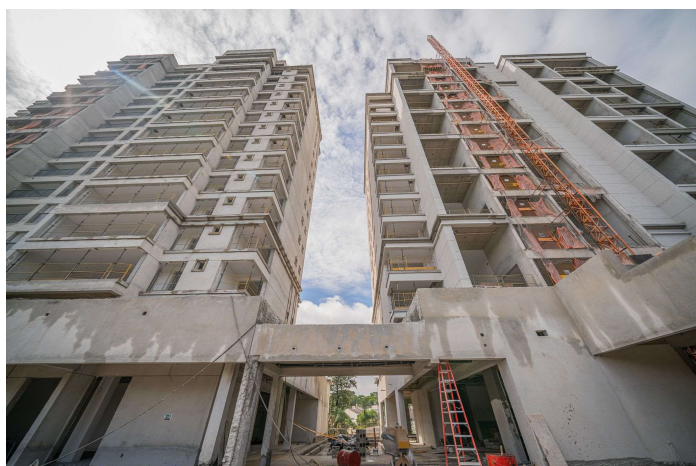


Foto 1 – Vista frontal da obra.

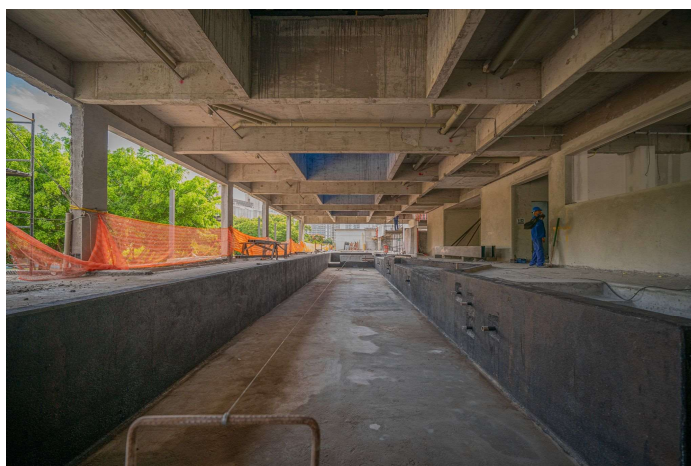


Foto 2 –Área comum externa.

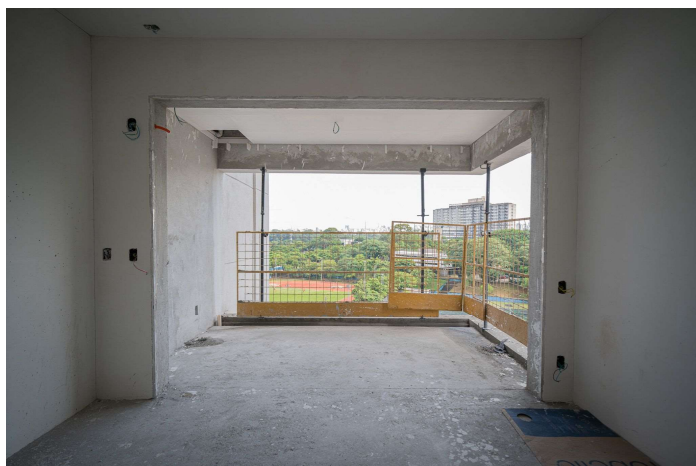


Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Acabamento em área molhada de unidade.

Fonte: Cyrela



**INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO**



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA CLEMENTINO - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>AV. PROF. ASC. REIS, 1.300</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>41</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>22.871.318,07</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>15.310,83</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>70% (REF. JAN/23)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

**CRONOGRAMA DA OBRA**

Ano	2021		2023								
	mai a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Mensal	19%	47%	4%	4%	5%	5%	5%	4%	3%	3%	1%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	79%	84%	89%	93%	96%	99%	100%
Financeiro Acumulado	17%	66%	69%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

**EXECUTADO**

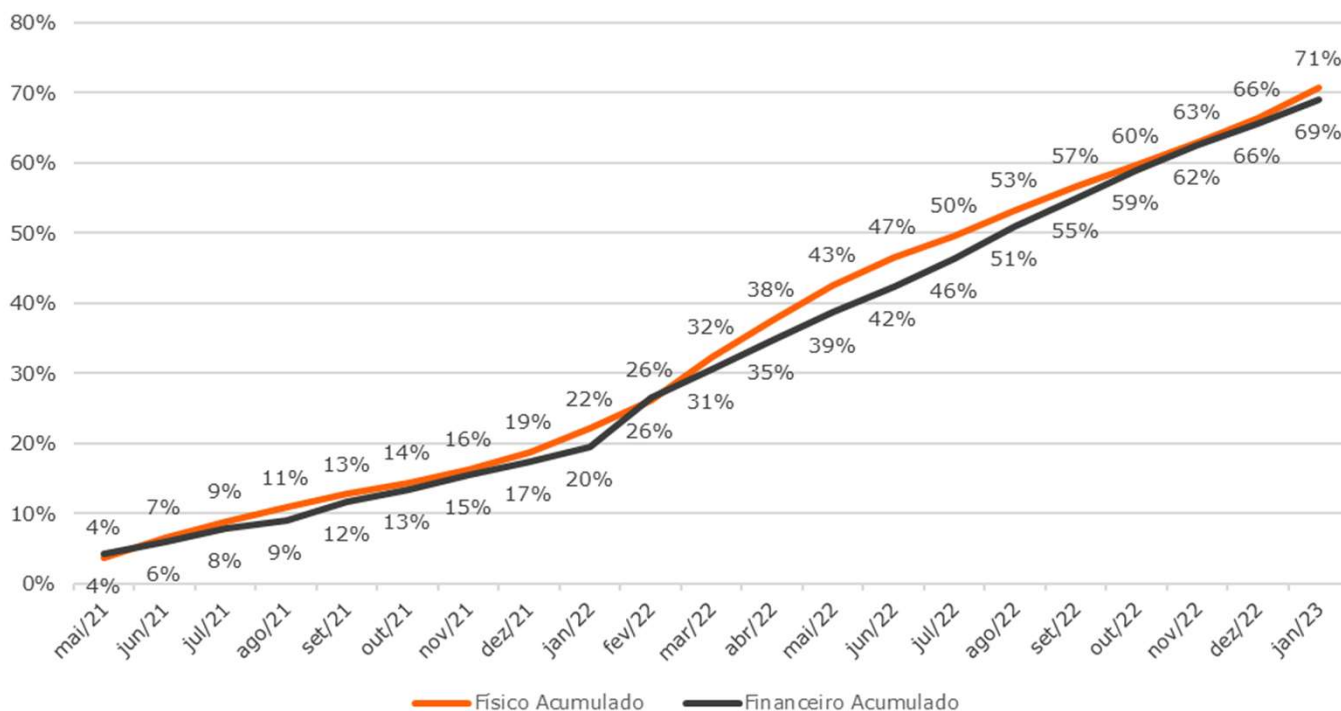
**PROJETADO**

Mês base: janeiro/2023

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

**EVOLUÇÃO DA OBRA**



Mês base: janeiro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

## ATMOSFERA VILA MARIANA

Em janeiro foram executados 4% da obra, atingindo 92% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 87% e acumulado de 99%. Em janeiro, seguiu-se com finalização de alvenarias, instalações hidráulicas e elétricas, acabamento de paredes com massa corrida, impermeabilização de lajes e de áreas comuns.

### ESTÁGIO DA OBRA

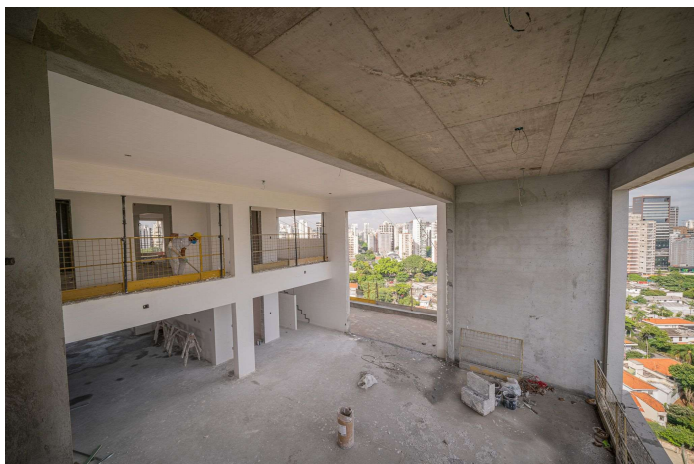


Foto 1 – Acabamentos em área comum.



Foto 2 – Área interna de unidade não residencial.



Foto 3 – Acabamentos em área comum de elevadores.

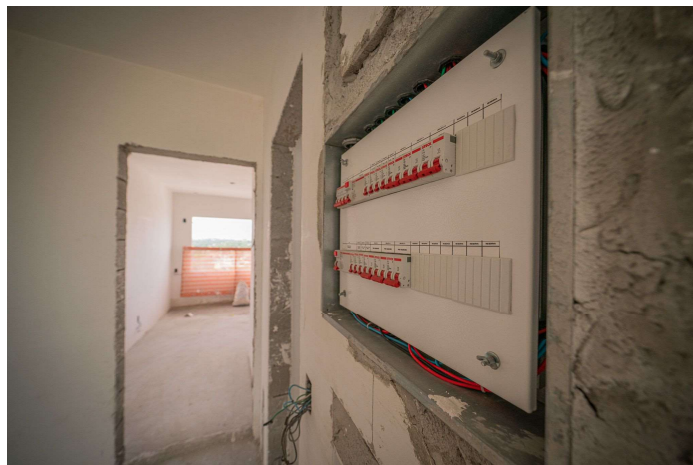


Foto 4 – Instalações elétricas.

Fonte: Cyrela

**INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO**



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA MARIANA - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. GREGÓRIO SERRÃO, 232</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>113</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>44.720.665,91</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>13.108,28</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>1S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>92% (REF. JAN/23)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

**CRONOGRAMA DA OBRA**

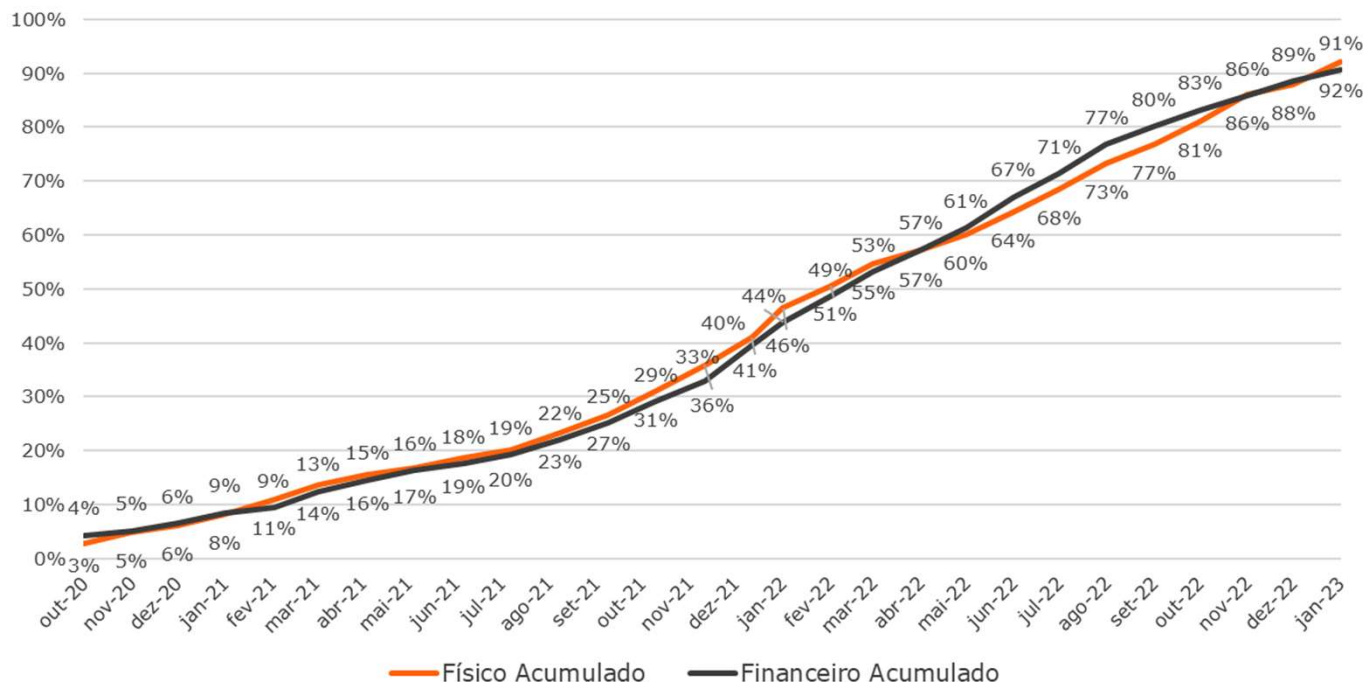
Ano	2020	2021	2022	2023			
Mês	out a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Mensal	6%	35%	47%	4%	3%	3%	2%
Físico Acumulado	6%	41%	88%	92%	95%	98%	100%
Financeiro Acumulado	16%	40%	88%	91%	ND*	ND*	ND*
	<b>EXECUTADO</b>			<b>PROJETADO</b>			

Mês base: janeiro/2023

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

**EVOLUÇÃO DA OBRA**



Mês base: janeiro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

## ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de janeiro, a obra atingiu 79% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 93% e desde o início da obra é de 99%. Em janeiro seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

### ESTÁGIO DA OBRA

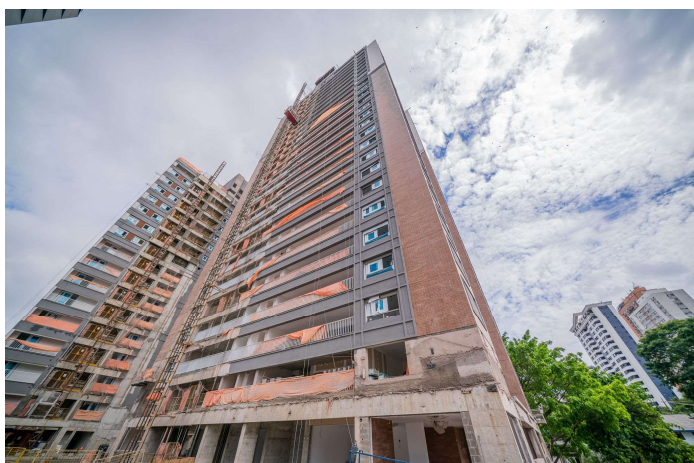


Foto 1 - Vista fachada.

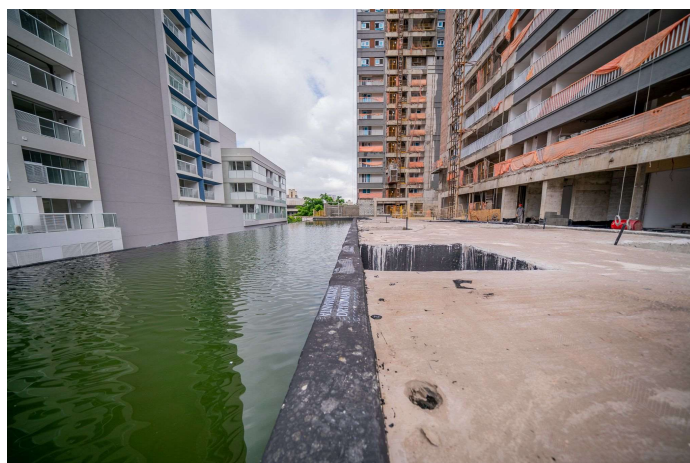


Foto 2 - Testes de impermeabilização em área externa comum.

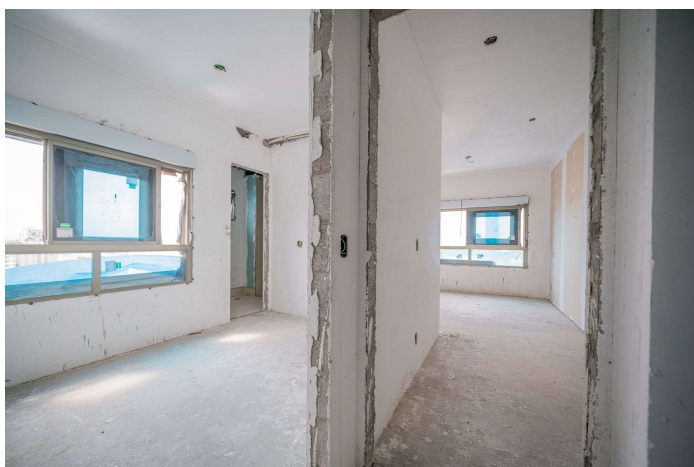


Foto 3 - Acabamentos em unidade não residencial.

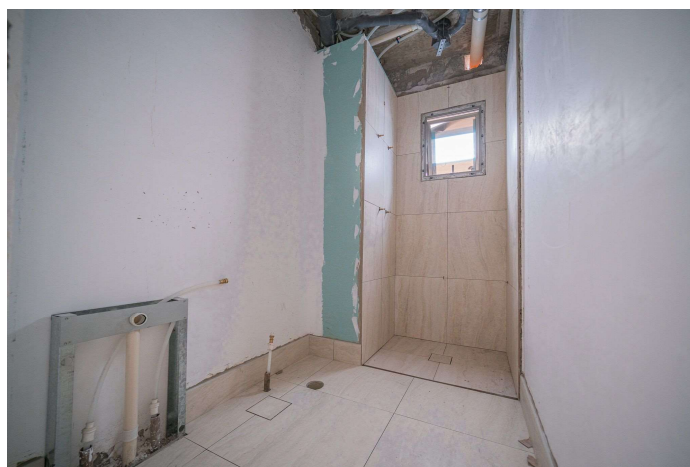


Foto 4 - Acabamentos em área molhada de unidade.

Fonte: Cyrela

## INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>VILA CLEMENTINO - SP</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<b>R. LOEFGREEN, 2.527</b>
<b>UNIDADES</b>	<b>146</b>
<b>VALOR INVESTIMENTO</b>	<b>84.579.297,90</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>14.512,58</b>
<b>DATA ENTREGA</b>	<b>2S 2023</b>
<b>ANDAMENTO OBRA</b>	<b>79% (REF. JAN/23)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa.

## CRONOGRAMA DA OBRA

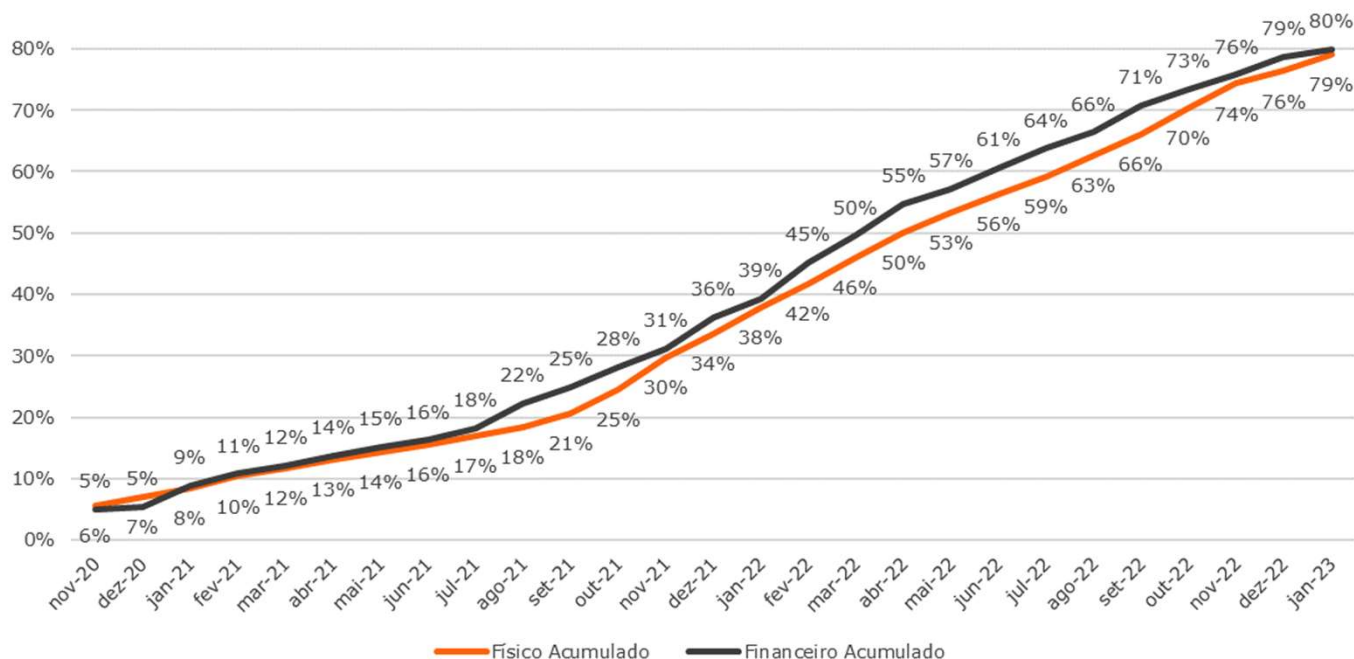
Ano	2020	2021	2022	2023							
	nov a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Mensal	7%	27%	43%	<b>3%</b>	4%	5%	4%	3%	2%	2%	1%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	<b>79%</b>	83%	88%	92%	95%	97%	99%	100%
Financeiro Acumulado	5%	36%	79%	<b>80%</b>	ND*	ND*					
	<b>EXECUTADO</b>			<b>PROJETADO</b>							

Mês base: janeiro/2023

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: janeiro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### Nome

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

### Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado

### CNPJ

40.041.723/0001-53

### Data de Início do Fundo

31/Mai/21

### Público Alvo

Investidores em Geral

### Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

### Custódia

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

### Administrador

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

### Ticker

VCRR11

### Taxa de Administração

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

### Taxa de Performance

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

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

