

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 17/04/2023

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

Número de cotistas

3.167

Cota

R\$ **128,31**
patrimonial

Cota

R\$ **70,49**
mercado

Rentabilidade equivalente

81% do CDI líquido¹
Sobre cota de mercado



*Data base de **31/03/2023**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>



NOTAS DO GESTOR

Prezado (a) Cotista,

O Fundo segue distribuindo a Renda Mínima Garantida de 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. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 70,49, preço de fechamento de março, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 12% a.a. líquida de imposto de renda para investidor pessoa física.

Conforme mencionado na carta anterior, iniciamos na 2ª metade de fevereiro a operação do Cyrela For You Vila Mariana (identificado nas principais plataformas de reserva como "House of Charlie Vila Mariana"). Esses poucos dias operacionais de fevereiro foram focados em ajustes nos serviços de hospedagem a fim de acelerar o tempo de "ramp up" e chegarmos a uma operação de hospedagem plena nos próximos meses. Na nossa próxima carta traremos uma análise apurada sobre a operação e resultados desse 1º empreendimento referente aos dias de fevereiro e o mês completo de março; inclusive trazendo uma potencial distribuição adicional acima da Renda Mínima Garantida. Lembramos que mesmo após a entrega dos empreendimentos, teremos o pagamento da Renda Mínima até o 36º mês contados do início do Fundo (estamos no 22º mês de operação).

Lembramos que as receitas apuradas pelo Fundo em determinado mês tem uma defasagem de cerca de um mês para que sejam objeto de distribuição aos Cotistas.

Nossos outros 3 empreendimentos (Iconyc, On The Parc e Atmosfera) seguem em obras.

No mês de março fechamos a contratação do mobiliário para o Atmosfera Vila Mariana. A empresa Padrão Argil será responsável por adquirir e montar toda a parte de móveis, utensílios e equipamentos do empreendimento. A Padrão Argil é uma empresa com extensa experiência no segmento, tendo desenvolvido diversos projetos voltados para hospitalidade, como hotéis Hilton e Sheraton em São Paulo e o hotel Fasano Punta Del Este.

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	9.312	50%
Highline Iconyc	14.513	18.222	10.230	44%
Atmosfera	13.108	17.254	9.240	46%
On the parc	15.311	27.447	10.793	61%
Total	14.063	19.129	9.913	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 realizados 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 Início da operação em fev/23.

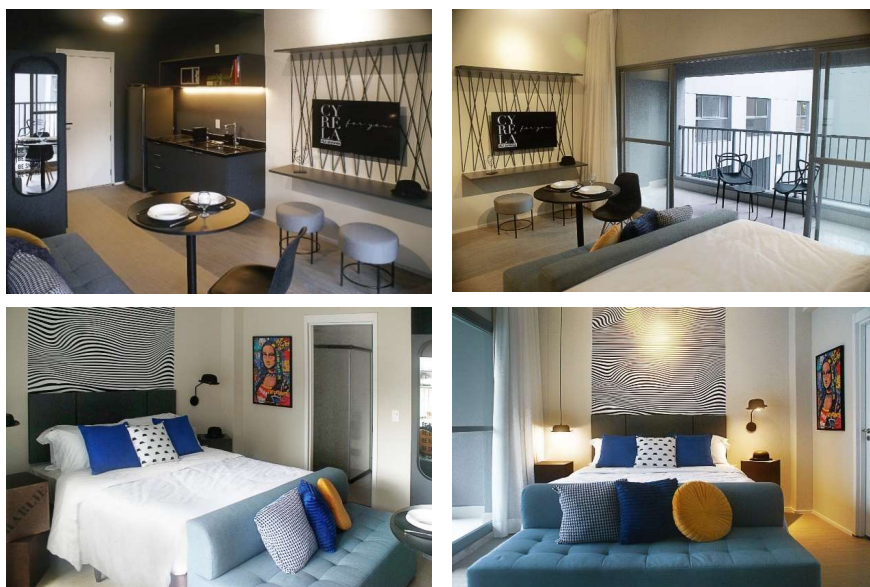
² Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

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 março de 2023 será paga no dia 17/04/2023 para os detentores de cotas do VCRR11 em 31/03/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 57% 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
mar/23	0,67	0,67%	0,67%	1,17%	57%	67%
fev/23	0,67	0,67%	0,67%	0,92%	73%	86%
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%

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

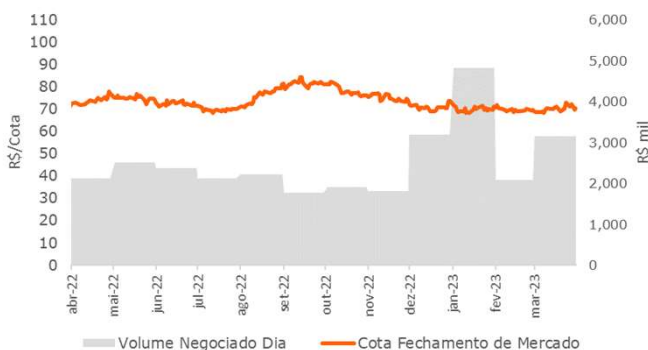
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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 março de 2023, foram negociadas 45.167 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 3,1 milhões.

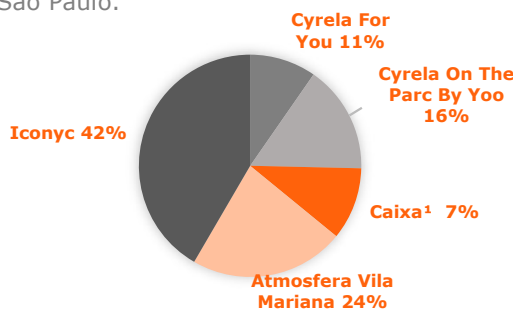
Volume Mensal Negociado	R\$ 3,1 milhões
Total de cotas negociadas	45.167
Cota Fechamento em 31/03/2023	R\$ 70,49



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: março/2023

Fonte: Vectis

¹Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

CYRELA FOR YOU (HOUSE OF CHARLIE)

Conforme mencionado na carta anterior, iniciamos na 2ª metade de fevereiro a operação do Cyrela For You Vila Mariana (identificado nas principais plataformas de reserva como "House of Charlie Vila Mariana"). Em breve iniciaremos a divulgação dos resultados financeiros.

ESTÁGIO DA OBRA

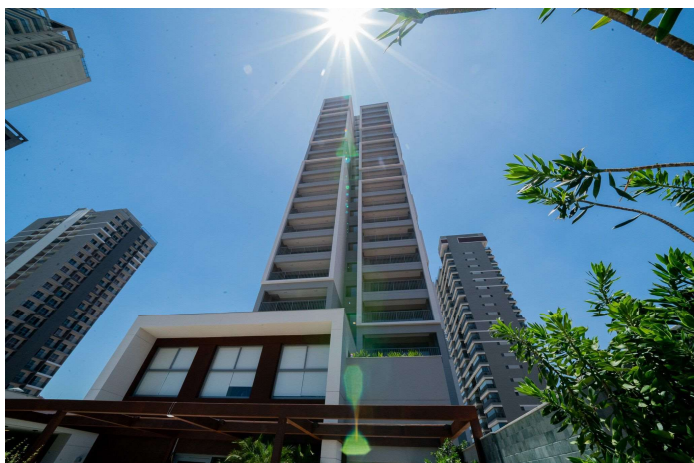
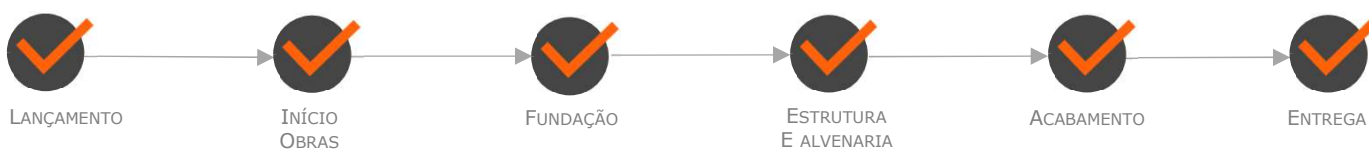


Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.

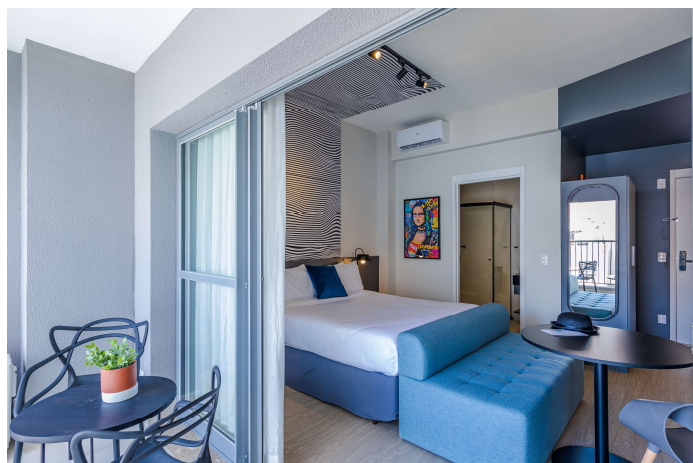


Foto 2 – Dormitório de unidade não-residencial visto do terraço.

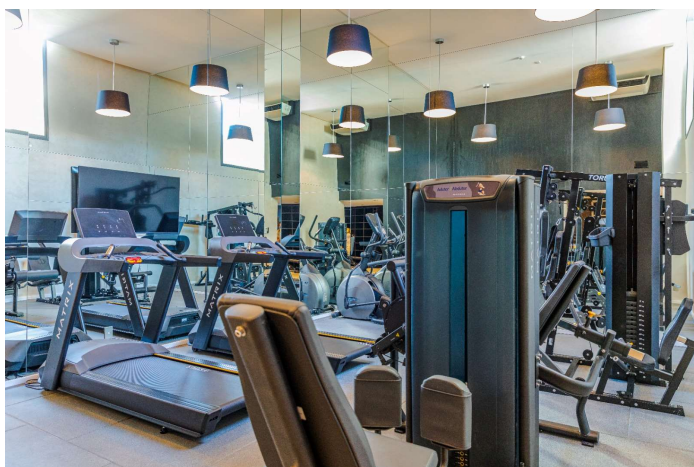


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não residenciais.

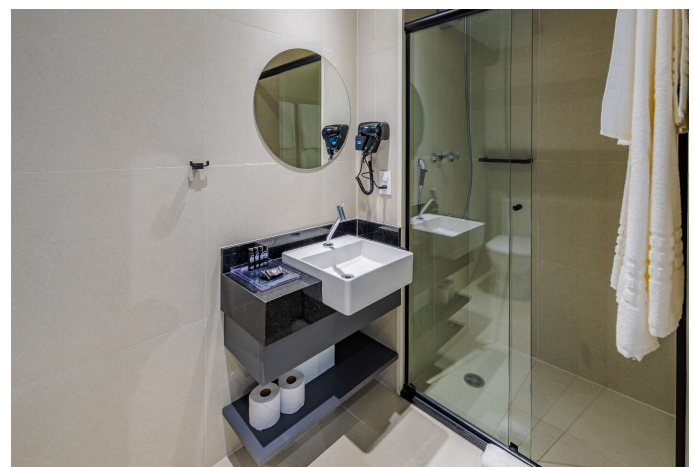


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Fonte: Cyrela

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO	VILA MARIANA - SP
ENDEREÇO	R. JOAQUIM TÁVORA, 241
UNIDADES	48
VALOR INVESTIMENTO	18.996.388,64
VALOR M²	13.210,28
DATA ENTREGA	2S 2022
ANDAMENTO OBRA	100% (REF. MAR/23)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

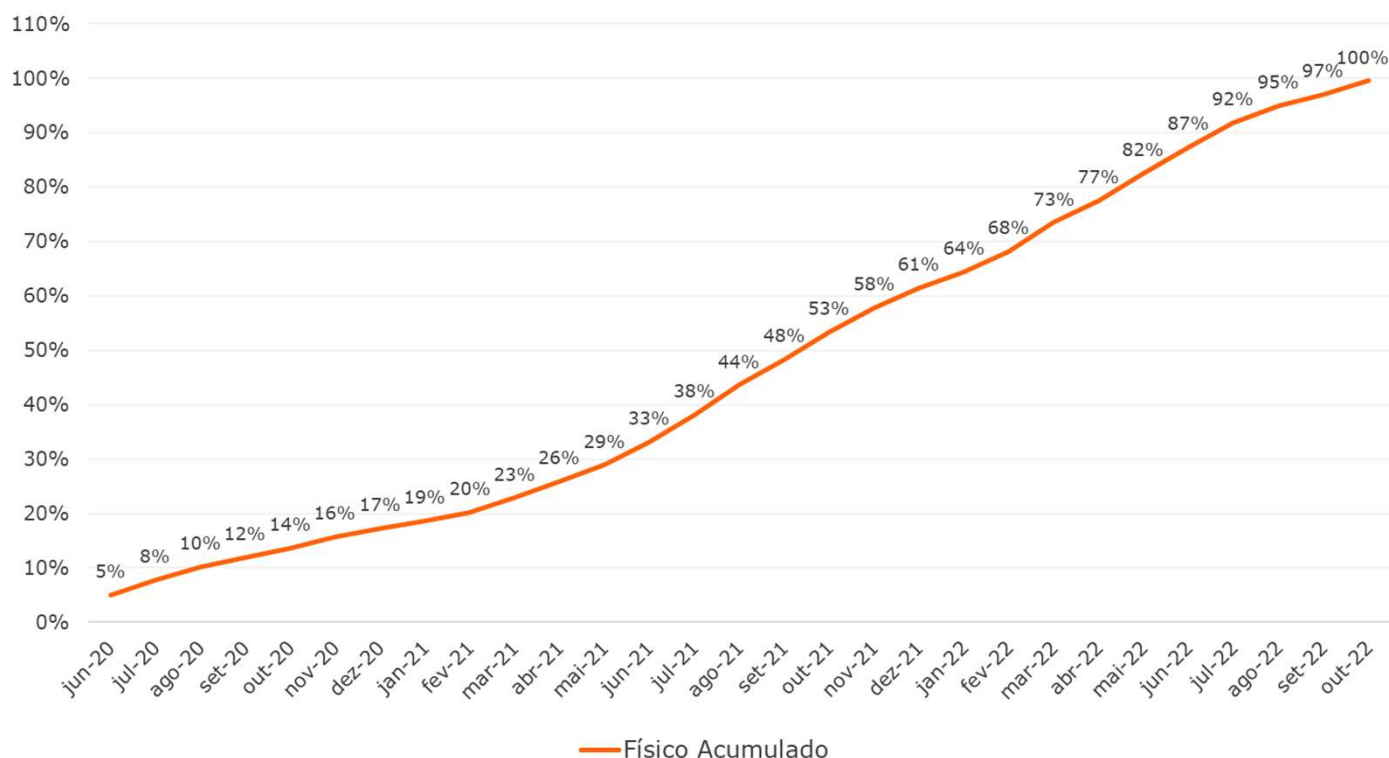
CRONOGRAMA DA OBRA

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: março/2023
Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês: março/2023
Fonte: Cyrela, Vectis

CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo segundo mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 4% em fevereiro, totalizando 74% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de fevereiro foi de 70% e 89% desde o início da obra. Em fevereiro prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

ESTÁGIO DA OBRA

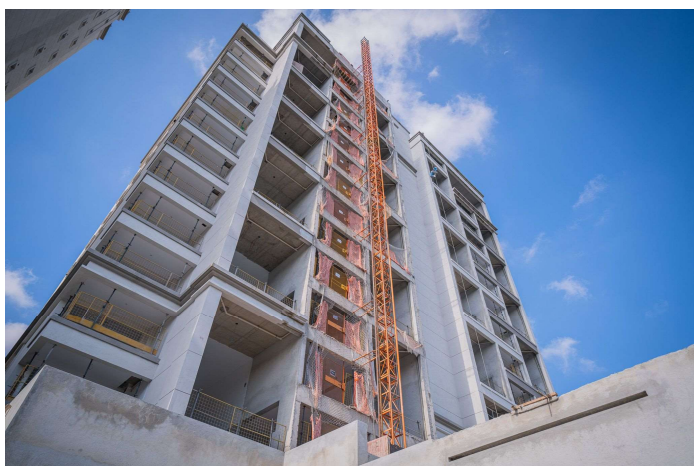


Foto 1 – Vista frontal da obra.

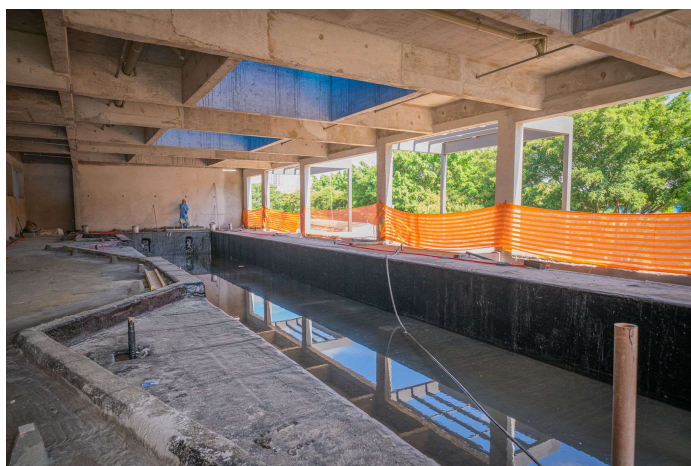


Foto 2 –Área comum em fase de testes de impermeabilização.

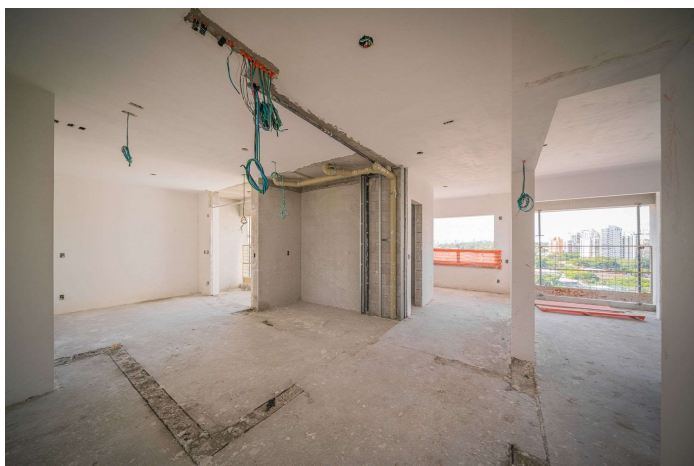


Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Fase de acabamentos em unidade não residencial.

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	74% (REF. FEV/23)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021		2022		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%	65%	69%	72%	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

EXECUTADO

PROJETADO

Mês base: fevereiro/2023

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em fevereiro foram executados 2% da obra, atingindo 94% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 70% e acumulado de 97%. Em fevereiro, seguiu-se com finalização de instalações hidráulicas e elétricas, acabamento de paredes com massa corrida, impermeabilização de lajes e de áreas comuns.

ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Vista da fachada.

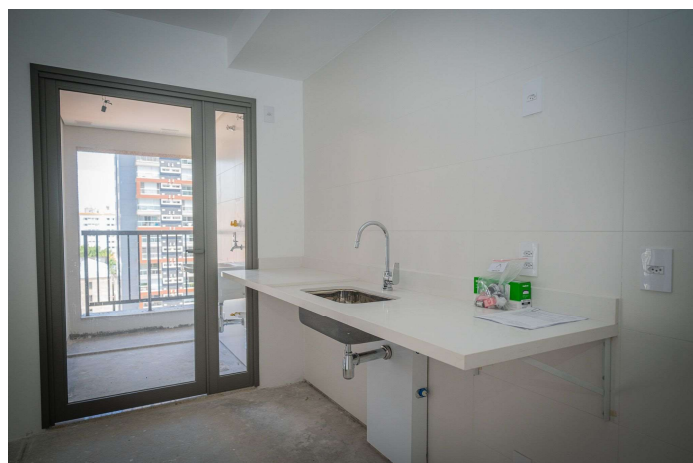


Foto 2 – Área interna de unidade não residencial.

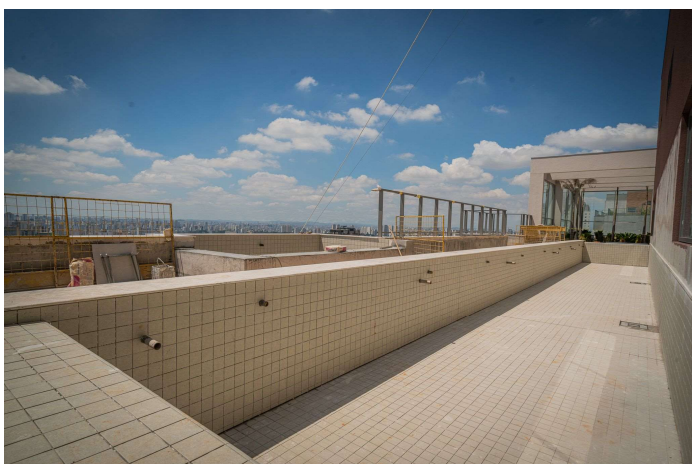


Foto 3 – Acabamentos em área comum.



Foto 4 – Fase de acabamentos 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 M²	13.108,28
DATA ENTREGA	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	94% (REF. FEV/23)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

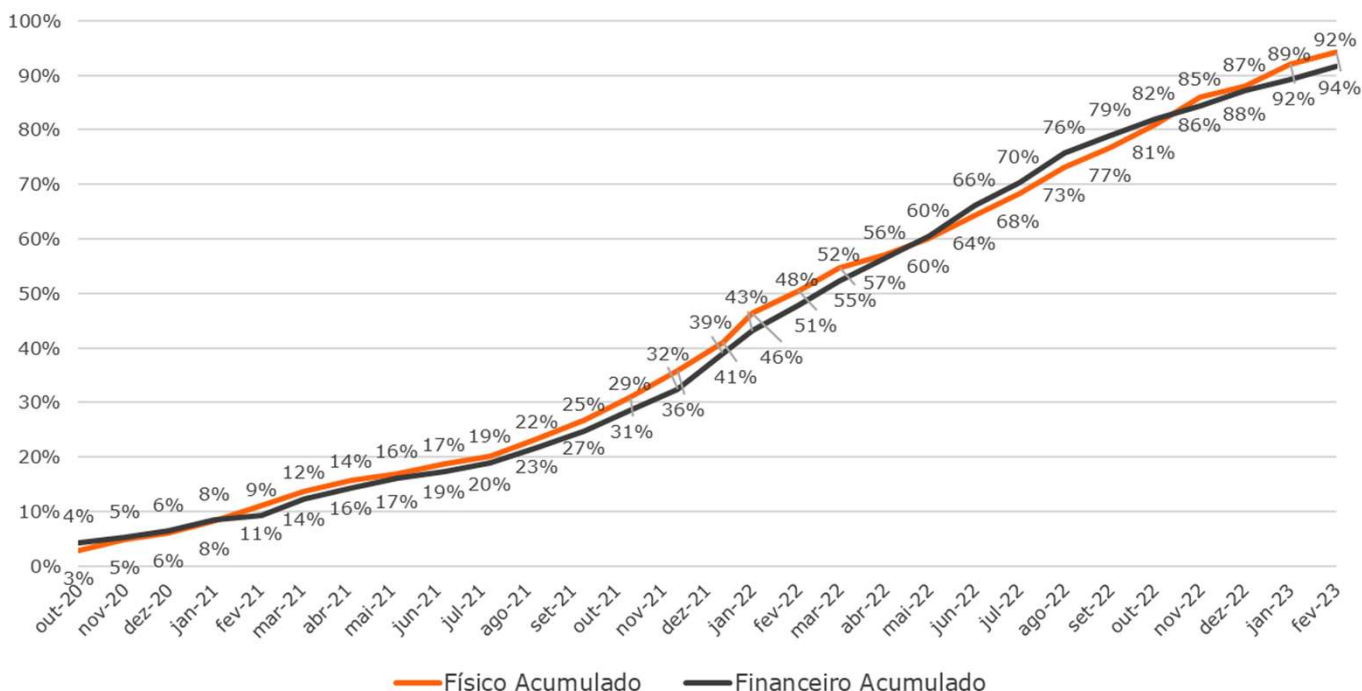
Ano	2020			2021			2022			2023			
	out a dez	jan a dez	jan a dez	jan a dez	jan a dez	jan a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	
Mensal	6%	35%	47%	4%	2%	3%	3%						
Físico Acumulado	6%	41%	88%	92%	94%	97%	100%						
Financeiro Acumulado	16%	39%	88%	89%	92%	ND*	ND*						
	EXECUTADO						PROJETADO						

Mês base: fevereiro/2023

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de fevereiro, a obra atingiu 83% completos com 4% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 102% e desde o início da obra é de 99%. Em fevereiro seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

ESTÁGIO DA OBRA

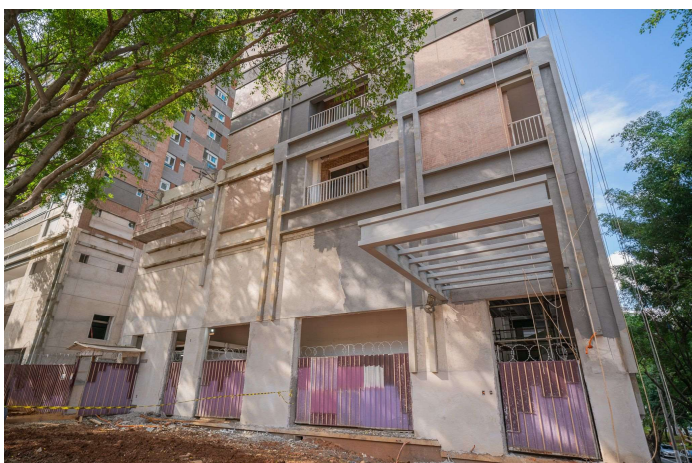


Foto 1 - Vista da fachada.



Foto 2 - Acabamentos em área do roof top.

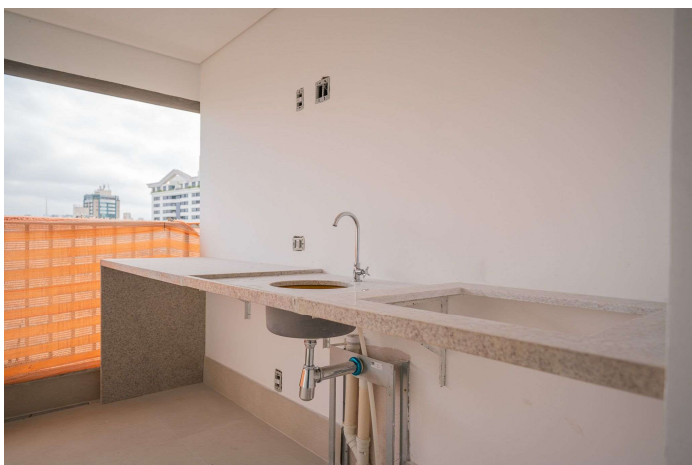


Foto 3 - Pia e acabamentos em unidade não residencial.



Foto 4 - Fase de acabamentos em área comum interna.

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	83% (REF. FEV/23)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

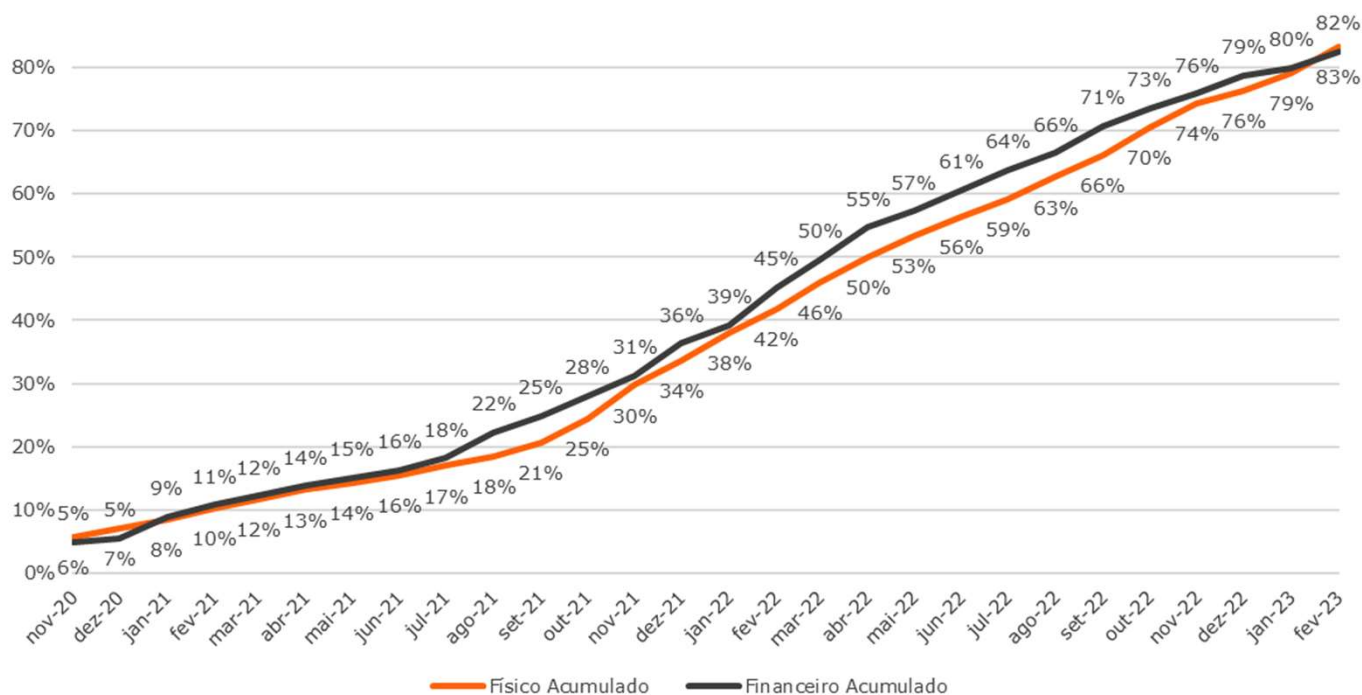
Ano	2020	2021	2022	2023							
Mês	nov a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Mensal	7%	27%	43%	3%	4%	5%	4%	3%	2%	2%	1%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	88%	92%	95%	97%	99%	100%
Financeiro Acumulado	5%	36%	79%	80%	82%	ND*					
	EXECUTADO					PROJETADO					

Mês base: fevereiro/2023

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: fevereiro/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.

