

# 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 da Cyrela, onde 1 já foi entregue e os outros 3 estão em desenvolvimento. O VCRR11 possui retorno garantido de 8,0% a.a. (0,67% a.m.) considerando a cota de R\$ 100,00 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 15/05/2023

R\$ **0,71/cota**

#### Número de cotistas

**3.254**

#### Cota

R\$ **128,36**  
patrimonial

#### Cota

R\$ **73,04**  
mercado

#### Rentabilidade equivalente

**106%** do CDI líquido<sup>1</sup>  
Sobre cota de mercado



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

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

**Palavras do gestor >>**

# NOTAS DO GESTOR

## Prezado (a) Cotista,

O resultado de abril representa o primeiro mês em que o fundo fará uma distribuição adicional à Renda Mínima Garantida referente ao resultado do aluguel das unidades do 1º empreendimento entregue do fundo, o Cyrela For You Vila Mariana (identificado nas principais plataformas de reservas como "House of Charlie") nos meses de março e alguns dias em fevereiro.

Sendo assim, além da Renda Mínima Garantida de R\$0,67 por cota, o investidor receberá R\$0,04 por cota, totalizando uma distribuição no mês de R\$0,71 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 73,04, preço de fechamento de abril, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 12,3% a.a. líquida de imposto de renda para investidor pessoa física. Conforme mencionado na carta anterior, trouxemos uma análise apurada sobre a operação e resultados desse 1º empreendimento no mês de março.

Em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de março com 77,9% de ocupação, um resultado bastante expressivo para o primeiro mês de "ramp up" de uma operação. Em termos de diária média, o valor foi de R\$330,19 gerando um NOI de R\$2.695,00 por unidade (45 unidades ativas em março). Ainda, vale comentar que março foi um mês movimentado na cidade de São Paulo devido a quantidade de eventos (Show do Coldplay e Lollapalooza), favorecendo estadias no modelo de *short-stay*.

Abaixo, um resumo do resultado financeiro do primeiro mês de operação completa do fundo:

### DRE Gerencial

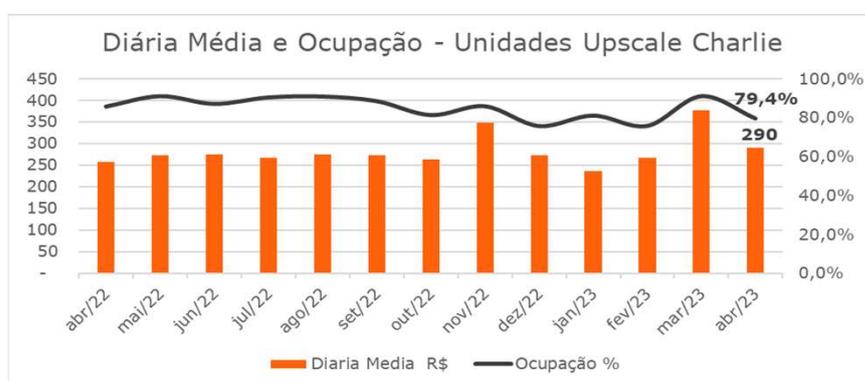
Valores em Reais R\$	mar/23
Renda Garantida	1.340.000
NOI Cyrela for You	121.259
Receita Financeira	177.000
<b>Total Receitas</b>	<b>1.638.259</b>
Despesas	(168.983)
Taxa de Adm e Gestão	(146.982)
Outras	(22.001)
<b>Resultado</b>	<b>1.469.276</b>
<b>Rendimentos Distribuidos</b>	<b>1.420.000</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>0,73</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	<b>0,71</b>

Lembramos que mesmo após a entrega dos empreendimentos, teremos o pagamento da Renda Mínima até o 36º mês contados do início do Fundo. Ainda, é importante ressaltar que as receitas apuradas pelo Fundo em determinado mês têm uma defasagem de cerca de um mês para que sejam objeto de distribuição aos Cotistas.

# NOTAS DO GESTOR

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.

Seguem abaixo os dados históricos de mercado disponibilizados pelo Charlie, 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 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	9.649	48%
Highline Iconyc	14.513	18.222	10.600	42%
Atmosfera	13.108	17.254	9.574	45%
On the parc	15.311	27.447	11.183	59%
<b>Total</b>	<b>14.063</b>	<b>19.129</b>	<b>10.272</b>	<b>46%</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/>).

# NOTAS DO GESTOR

## 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.



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\$0,71 por cota referente ao mês de abril de 2023 será paga no dia 15/05/2023 para os detentores de cotas do VCRR11 em 28/04/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, de 77% 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>
abr/23	0,71	0,67%	<b>0,71%</b>	0,92%	77%	91%
mar/23	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,17%	57%	67%
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%

<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 abril de 2023, foram negociadas 32.796 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 2,3 milhões.

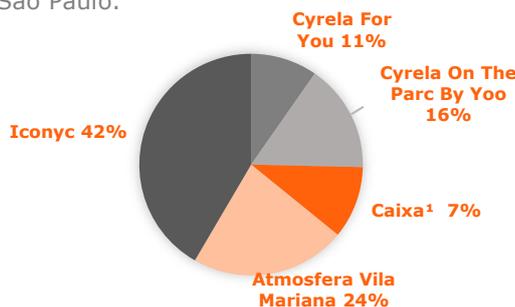
Volume Mensal Negociado <b>R\$ 2,3 milhões</b>
Total de cotas negociadas <b>32.796</b>
Cota Fechamento em 28/04/2023 <b>R\$ 73,04</b>



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: abril/2023

Fonte: Vectis

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

## CYRELA FOR YOU (HOUSE OF CHARLIE)

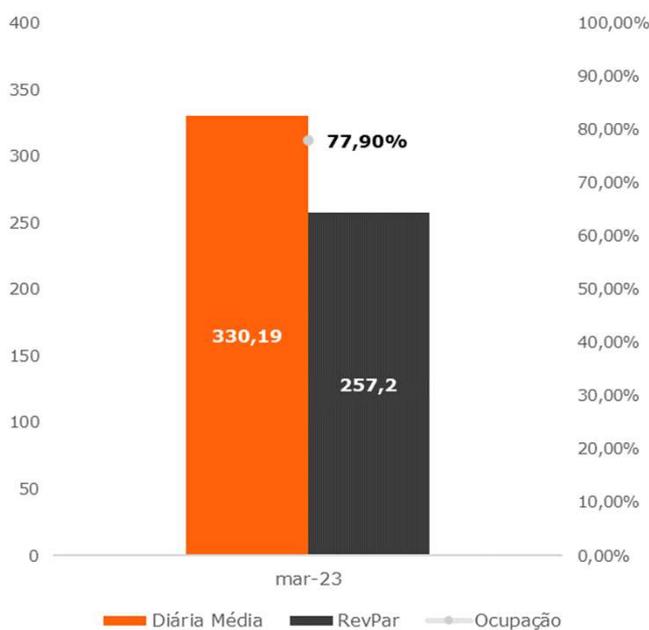
Conforme mencionado na carta anterior, iniciamos na 2ª metade de fevereiro a operação do Cyrela For You Vila Mariana (identificado nas principais plataformas de reserva como "House of Charlie Vila Mariana"). Abaixo demonstramos o resultado financeiro do empreendimento referente ao mês de março, tanto em valores totais quanto em valores por unidade operacional. Lembrando que no mês de março o empreendimento contou com 45 das 48 unidades, tendo em vista que 3 unidades ainda estavam em fase de acabamento final.

	mar/23	mar/23
	NOI	NOI/Unidade*
<b>Receita Bruta</b>	<b>337.453</b>	<b>7.499</b>
(-) Impostos Diretos	(29.189)	(649)
<b>Receita Líquida</b>	<b>308.264</b>	<b>6.850</b>
(-) Condomínio/IPTU	(46.966)	(1.044)
(-) Operação Charlie	(47.546)	(1.057)
(-) Comissão sites reserva	(40.935)	(910)
(-) ITBI	(43.838)	(974)
(-) Outros	(7.719)	(172)
<b>Despesas</b>	<b>(187.004)</b>	<b>(4.156)</b>
<b>NOI Líquido Total</b>	<b>121.259</b>	<b>2.695</b>

\*Unidades totais: 48. Unidades Operacionais em mar/2023: 45.

Se considerarmos o NOI antes do custo de ITBI (custo não recorrente no período de estabilidade), e o valor inicial de compra do empreendimento, a rentabilidade é de 10,4% ao ano.

Ainda, analisando a operação do mês, observou-se que as unidades do Cyrela For You apresentaram, em sua fase de *ramp up*, ocupação média de 77,9%, diária média de R\$ 330,19 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$ 257,20.



\*Nota: RevPar = Diária Média \* Ocupação

## 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. ABR/23)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Foto 1 - Visão da fachada do empreendimento.

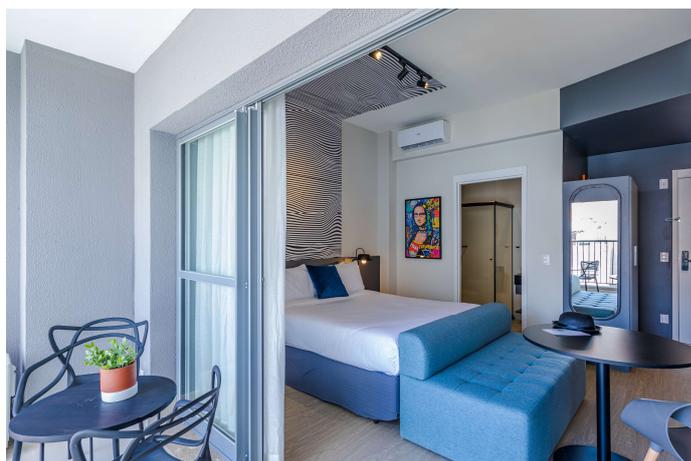


Foto 2 - Dormitório de unidade não-residencial visto do terraço.

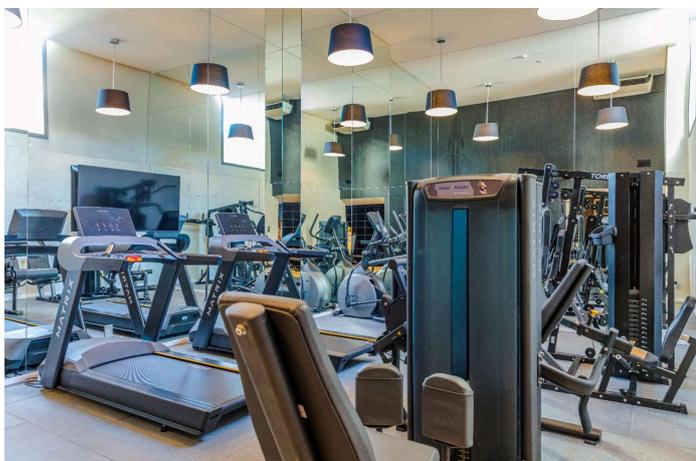


Foto 3 - Academia exclusiva para unidades não residenciais.



Foto 4 - Banheiro de unidade não-residencial.

Mês: abril/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

## CYRELA ON THE PARC BY YOO

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo terceiro mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 4% em março, totalizando 78% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de março foi de 75% e 87% desde o início da obra. Em março 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.

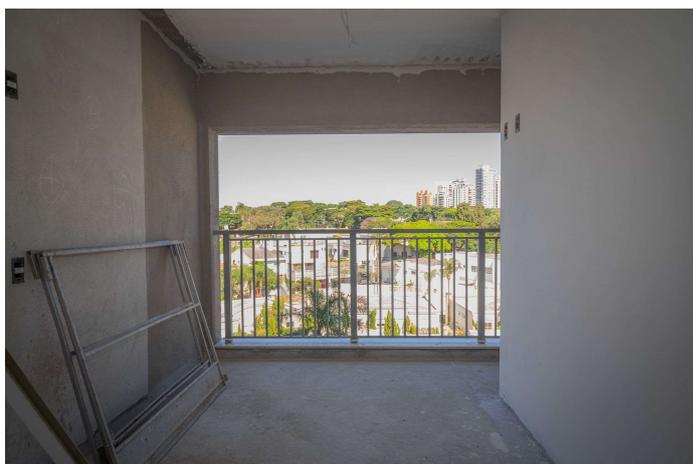


Foto 2 – Fase de acabamentos em unidade não residencial.

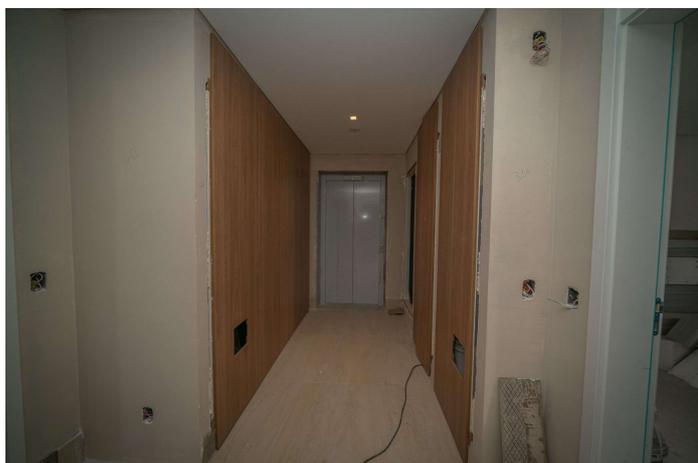


Foto 3 – Corredor e elevador em área interna.



Foto 4 – Área comum em fase de testes de impermeabilização.

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>78% (REF. MAR/23)</b>

\*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%	<b>4%</b>	5%	5%	4%	3%	3%	2%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	<b>78%</b>	83%	88%	92%	95%	98%	100%
Financeiro Acumulado	17%	65%	69%	72%	<b>74%</b>	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*	ND*

**EXECUTADO**

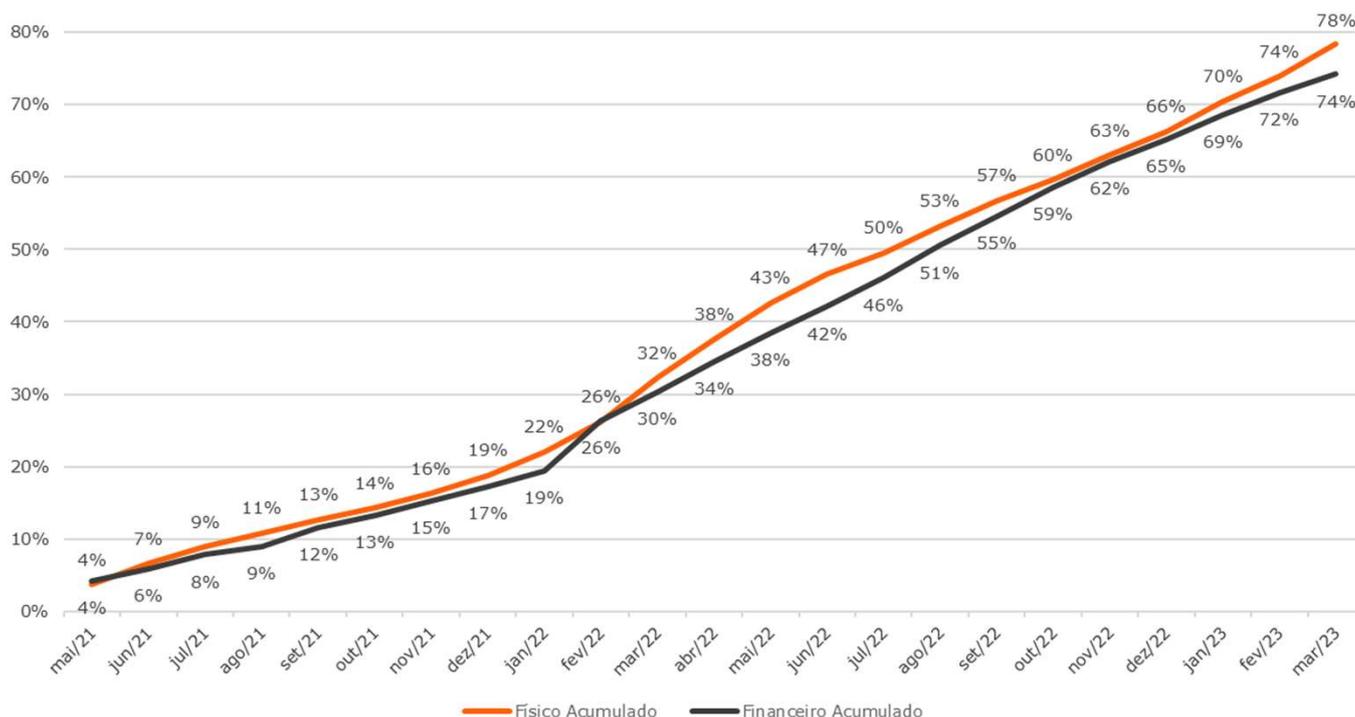
**PROJETADO**

Mês base: março/2023

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

**EVOLUÇÃO DA OBRA**



Mês base: março/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

## ATMOSFERA VILA MARIANA

Em março foram executados 2% da obra, atingindo 96% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 86% e acumulado de 97%. Em março, seguiu-se com finalização de acabamento de paredes com massa corrida, vidraçaria e paisagismo de áreas comuns.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 – Vista da fachada.

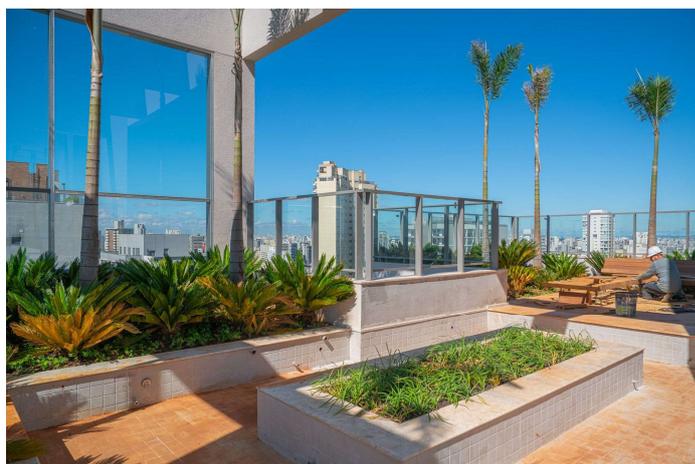


Foto 2 – Área comum no *roof top*.



Foto 3 – Vista da varanda de unidade.

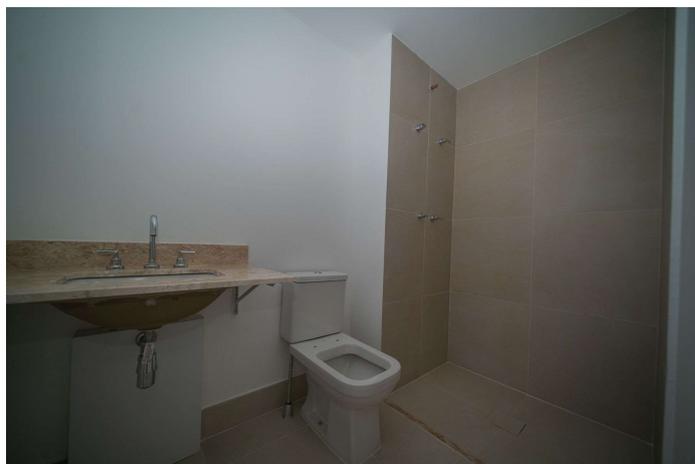


Foto 4 – Área molhada em unidade não residencial.

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>96% (REF. MAR/23)</b>

\*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-23	fev-23	mar-23	abr-23
Mensal	6%	35%	47%	4%	2%	<b>2%</b>	4%
Físico Acumulado	6%	41%	88%	92%	94%	<b>96%</b>	100%
Financeiro Acumulado	16%	39%	88%	89%	92%	<b>94%</b>	ND*

**EXECUTADO**

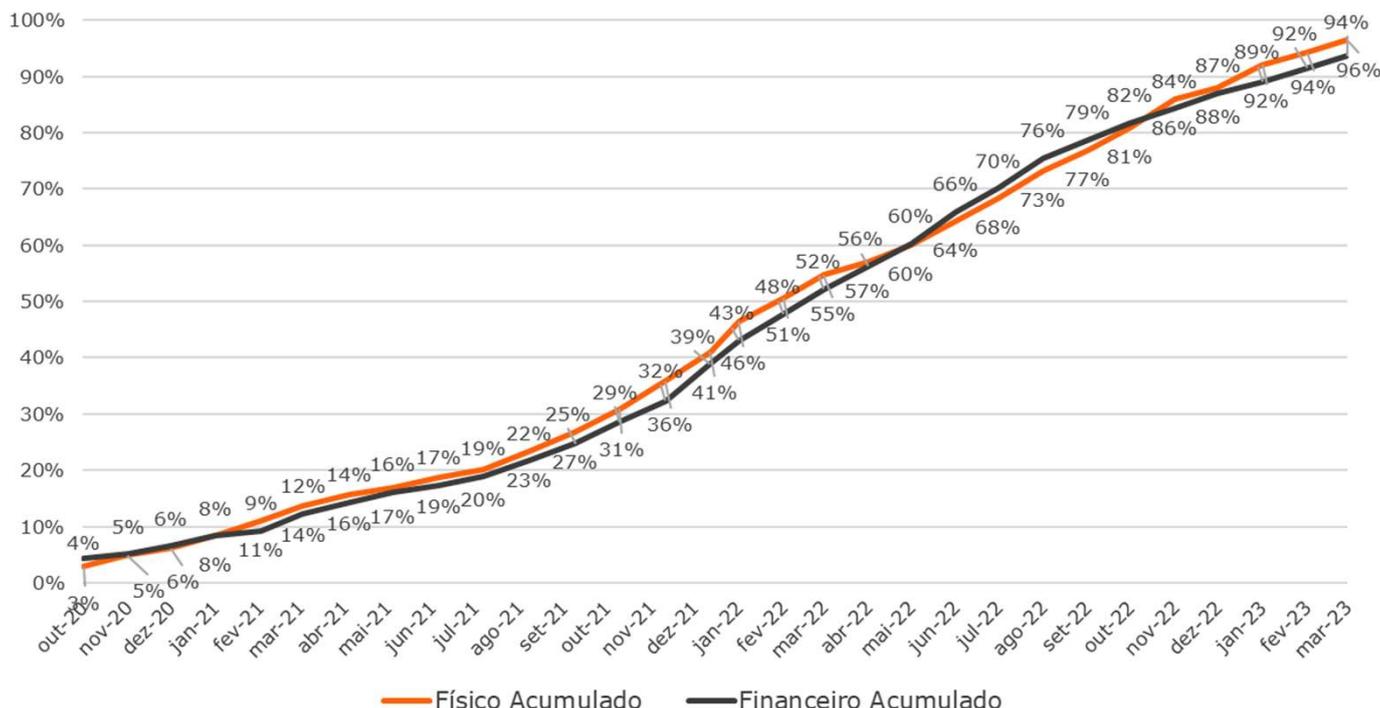
**PROJETADO**

Mês base: março/2023

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

**EVOLUÇÃO DA OBRA**



Mês base: março/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

## ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de março, a obra atingiu 86% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 90% e desde o início da obra é de 97%. Em março seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

### ESTÁGIO DA OBRA



Foto 1 - Vista da fachada.

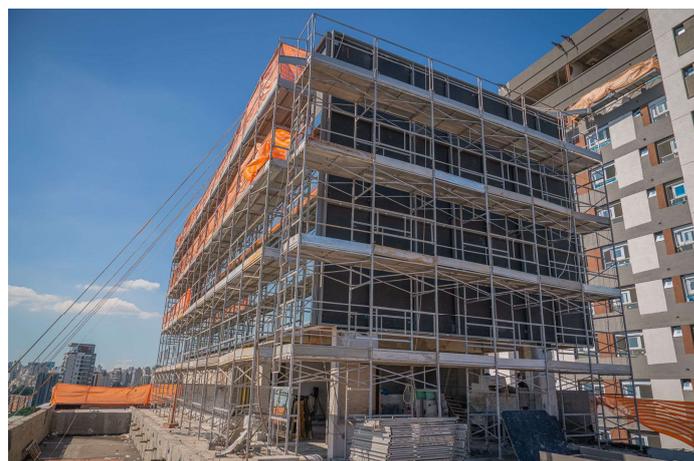


Foto 2 - Vista lateral da obra com andaimes.



Foto 3 - Fase de acabamentos em unidade não residencial.



Foto 4 - Fase de acabamentos em área comum interna.

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>86% (REF. MAR/23)</b>

\*Imagem meramente ilustrativa.

## CRONOGRAMA DA OBRA

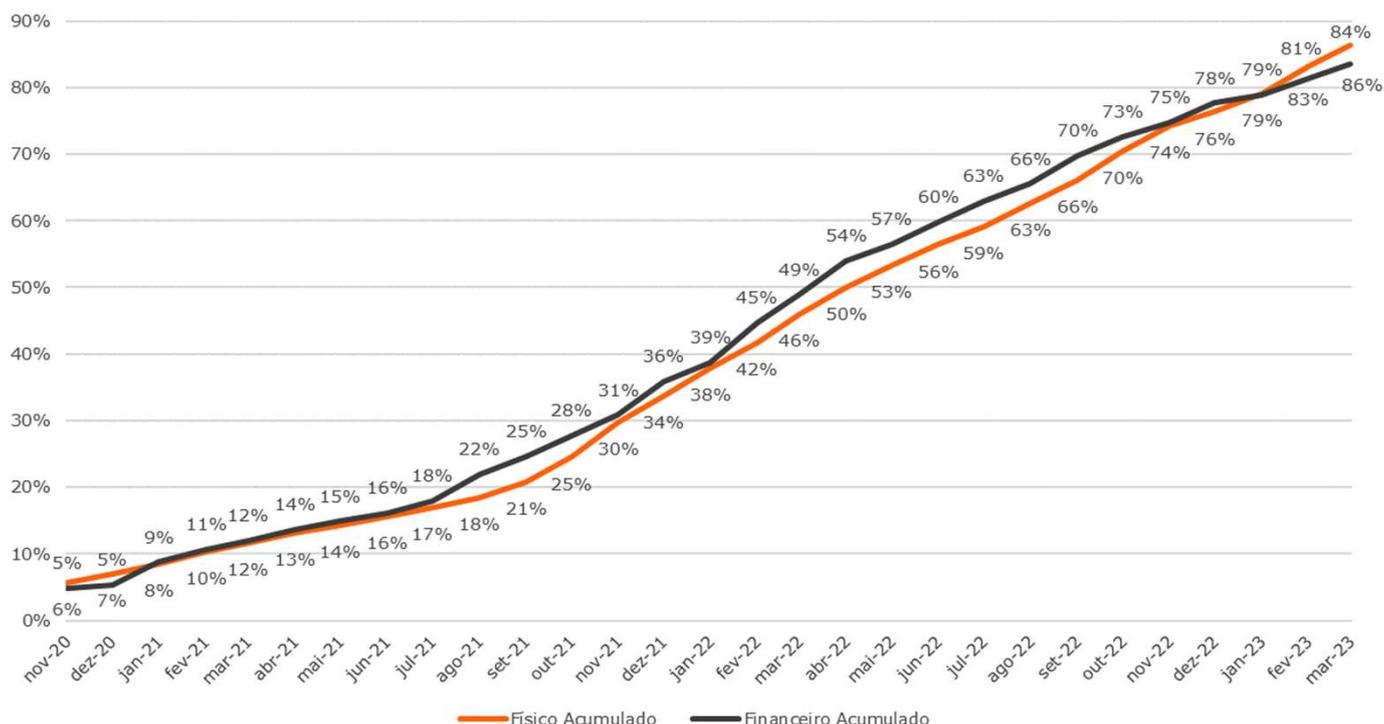
Ano	2020	2021	2022	2023							
Mês	nov a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Mensal	7%	27%	43%	3%	4%	<b>3%</b>	4%	4%	2%	3%	1%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	<b>86%</b>	90%	94%	96%	99%	100%
Financeiro Acumulado	5%	36%	78%	79%	81%	<b>84%</b>					
	<b>EXECUTADO</b>						<b>PROJETADO</b>				

Mês base: março/2023

\*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

## EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: março/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).

