

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\$ **256 MM**

Dividendos a pagar em 13/01/2023

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

Número de cotistas

2.788

Cota

R\$ **128,23**
patrimonial

Cota

R\$ **73,50**
mercado

Rentabilidade equivalente

81% do CDI líquido¹
Sobre cota de mercado



*Data base de **30/12/2022**

¹Rendimento líquido, isento de IR para pessoa física

Palavras do gestor >>

NOTAS DO GESTOR

Prezado (a) Cotista,

Conforme mencionado anteriormente em nossas cartas, divulgamos no último dia 03/01 o fato relevante, informando a reavaliação à mercado dos ativos, conduzida pela empresa Colliers. Os imóveis do fundo apresentaram valorização média de 7,8% em relação ao laudo do ano anterior, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 6,9% do patrimônio líquido do Fundo em relação a cota patrimonial de 29/12/2022.

No mês de dezembro, recebemos as unidades restantes do Cyrela For You, totalizando assim 48 que estão sendo mobiliadas e decoradas pela Hamam Global, empresa que atua em mais de 150 cidades ao redor do mundo, e assinou projetos como Rosewood Dubai e o Fasano no Rio de Janeiro. As primeiras unidades estarão operacionais, isto é, prontas para locação, ainda em janeiro, mantendo a previsão. Vale ressaltar que todos os recursos para a decoração e enxoval, não apenas do Cyrela For You como dos outros 3 empreendimentos, já foram captados.

O empreendimento conta com dois sub condomínios: o das unidades *studios*, todos de propriedade do VCRR11, e outro de unidades residenciais, de proprietários individuais. Ainda em dezembro, foi realizada a assembléia de condomínio, com eleição do síndico geral e subsíndicos (um para cada sub condomínio), eleição de conselheiros e aprovação do orçamento para 2023. Neste empreendimento o Charlie se fez subsíndico do nosso sub condomínio.

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. O portfólio é composto por 4 empreendimentos, 2 no eixo Paulista e 2 no eixo Ibirapuera, todas as obras estão dentro do prazo previsto, e serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br/>), empresa com experiência no setor de hospedagens.

Atualmente, devido o valor da cota de R\$ 73,50 no fechamento de dezembro, o investidor que adquiriu cotas neste preço terá uma Renda Garantida mensal anualizada de 11,5% a.a. líquida de imposto de renda para investidor pessoa física até o final deste período.

O Fundo irá distribuir 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 4 >>

*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

Abaixo, pode-se acompanhar o comparativo de preço por metro quadrado, o resumo dos empreendimentos, as previsões de entrega conforme contratos de venda e compra e quantas distribuições da Rentabilidade Garantida já foram 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	9.710	48%
Highline Iconyc	14.513	18.222	10.667	41%
Atmosfera	13.108	17.254	9.635	44%
On the parc	15.311	27.447	11.253	59%
Total	14.063	19.129	10.336	46%

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 jan/23.

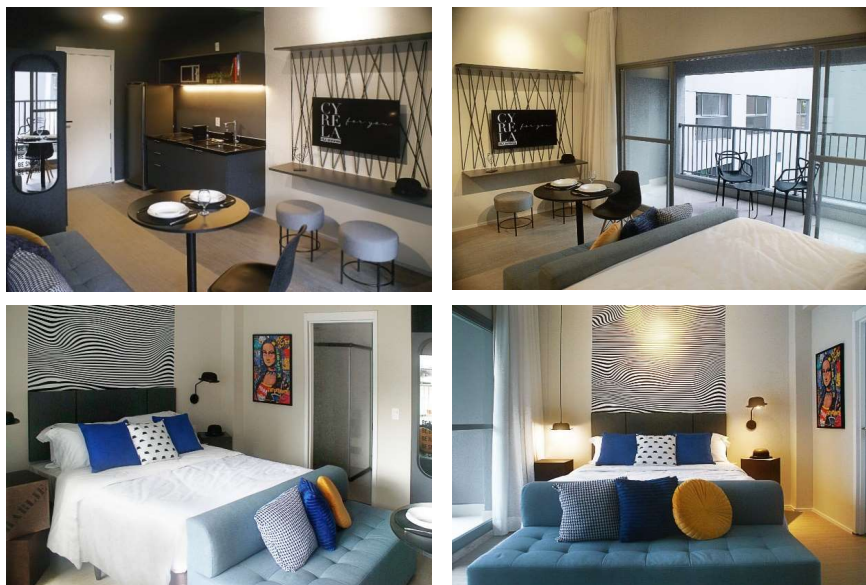
² Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

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. Nele, 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. Segue link abaixo:

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

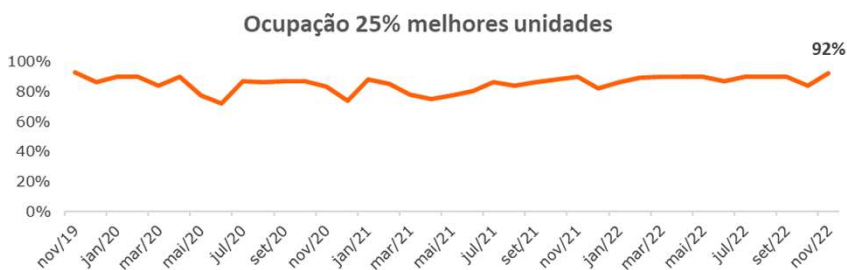
MERCADO RESIDENCIAL

Informações do Mercado Residencial

Divulgamos mensalmente os dados mais recentes sobre o mercado de *short stay* na cidade de São Paulo, onde nossas unidades estão localizadas.

De acordo com a plataforma internacional AIRDNA, no mês de novembro/22 constatou-se que as 25% melhores unidades de São Paulo (unidades que foram melhores que 75% dos concorrentes em ocupação e preço, com a tipologia de unidades compatíveis as que temos no VCRR11) apresentaram uma ocupação média de 92%. Em relação à diária média de unidades similares e com gestão profissional, o preço atingiu R\$386,00, apresentando crescimento frente aos R\$328,00 do mês anterior. Tanto a ocupação como o preço médio estão acima da média dos últimos 3 anos e em níveis maiores ou iguais à pré-pandemia.

% Ocupação das 25% Melhores Unidades de São Paulo



Média de Preço das 25% Melhores Unidades de São Paulo



RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

A distribuição de R\$0,67 por cota referente ao mês de dezembro de 2022 será paga no dia 13/01/2023 para os detentores de cotas do VCRR11 em 30/12/2022. 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
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%
jan/22	0,67	0,67%	0,67%	0,73%	91%	108%

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

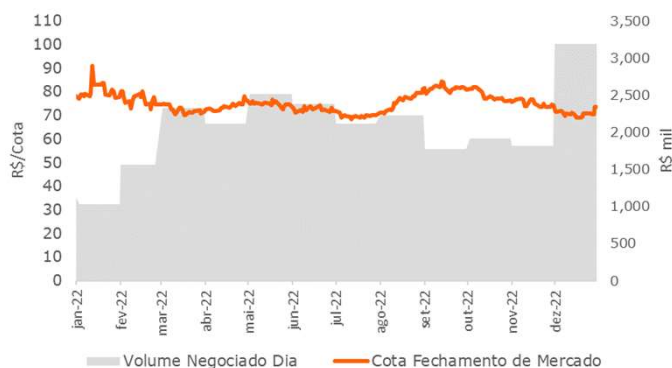
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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 dezembro de 2022, foram negociadas 45.143 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 3,1 milhões.

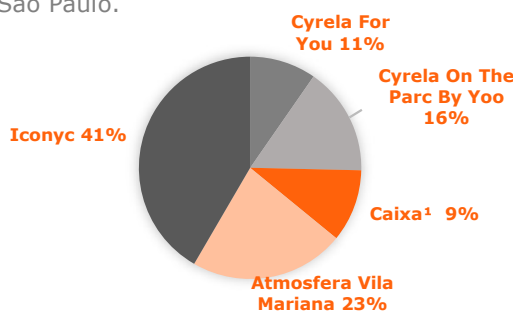
Volume Mensal Negociado	R\$ 3,1 milhões
Total de cotas negociadas	45.143
Cota Fechamento em 29/12/2022	R\$ 73,50



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: dezembro/2022

Fonte: Vectis

¹Caixa Reservado para mobília e decoração das unidades

CYRELA FOR YOU

No mês de dezembro 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. As unidades possuem previsão de início de suas operações em janeiro de 2023.

ESTÁGIO DA OBRA

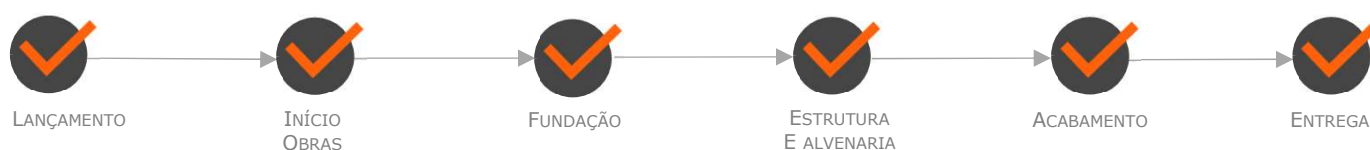


Foto 1 – Hall de entrada das unidades não residenciais.

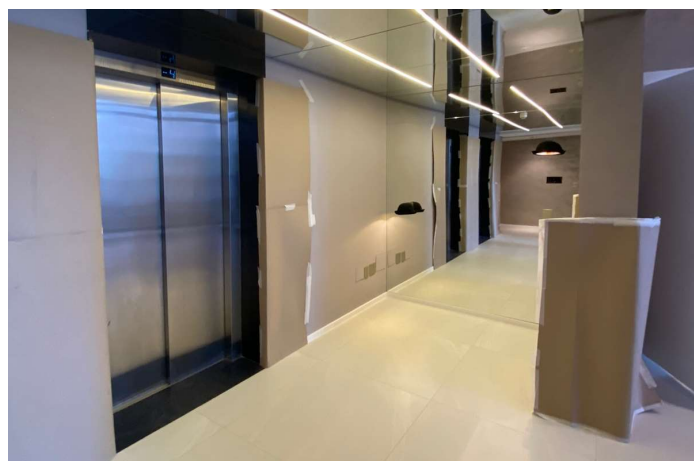


Foto 2 – Elevadores das Unidades não residenciais.



Foto 3 – Dormitório de unidade não residencial.

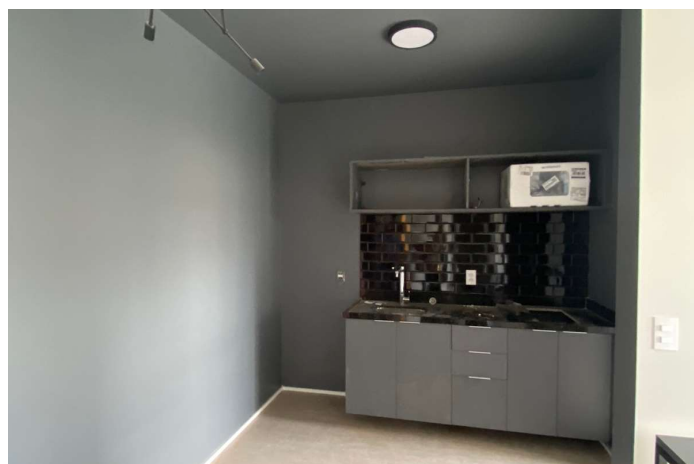


Foto 4 – Copa de unidade não residencial.

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

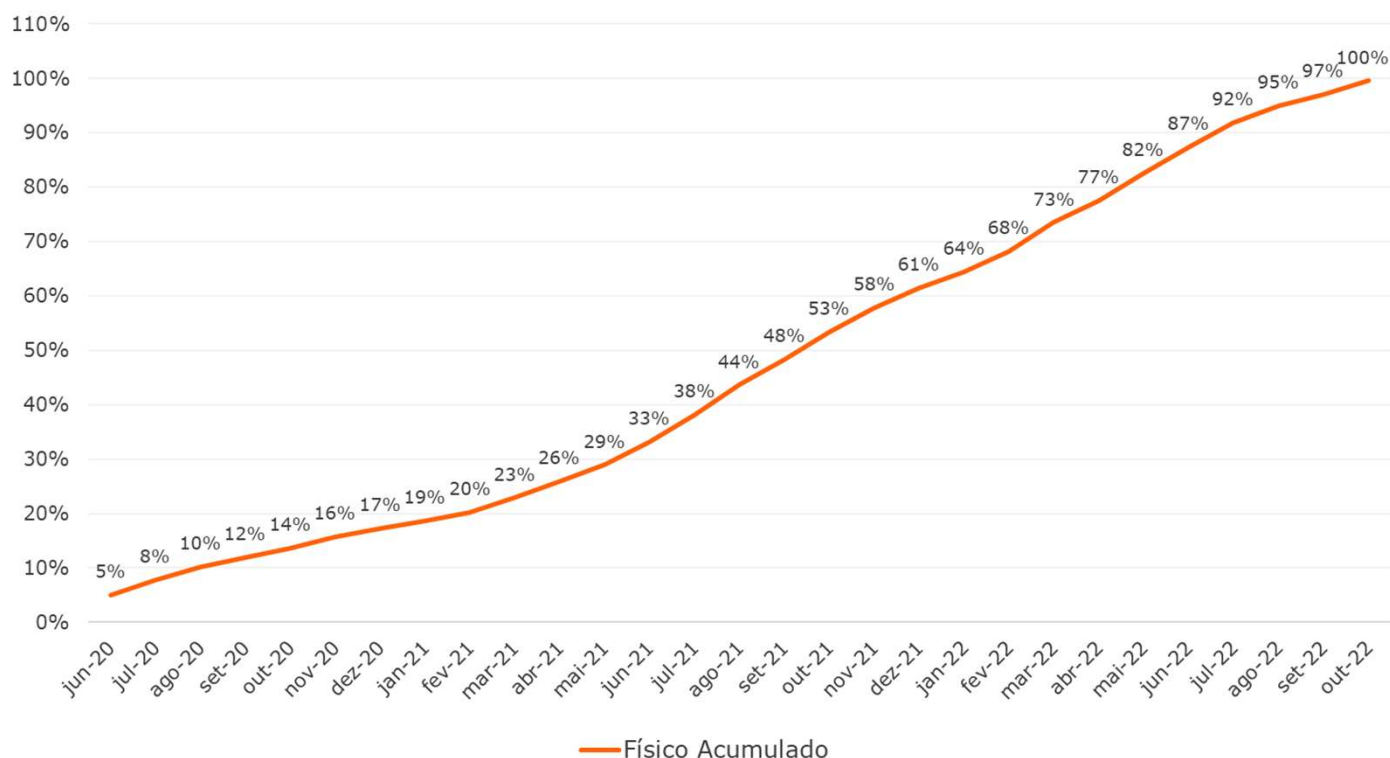
Ano	2020	2021	2022									
Mês	jun a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out
Mensal	17%	44%	3%	4%	5%	4%	5%	5%	5%	3%	2%	3%
Físico Acumulado	17%	61%	64%	68%	73%	77%	82%	87%	92%	95%	97%	100%

EXECUTADO

Mês: dezembro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês: dezembro/2022

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 novembro, totalizando 63% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de novembro foi de 88% e 90% desde o início da obra. Em novembro 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 – Impermeabilização em área comum externa.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Acabamento em massa corrida em unidade.

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	63% (REF. NOV/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

Ano	2021	2022												2023
	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%	5%	32%
Físico Acumulado	92%	22%	26%	32%	38%	43%	47%	50%	53%	57%	60%	63%	68%	100%
Financeiro Acumulado	85%	20%	27%	31%	35%	39%	42%	47%	51%	55%	59%	63%	ND*	ND*

EXECUTADO

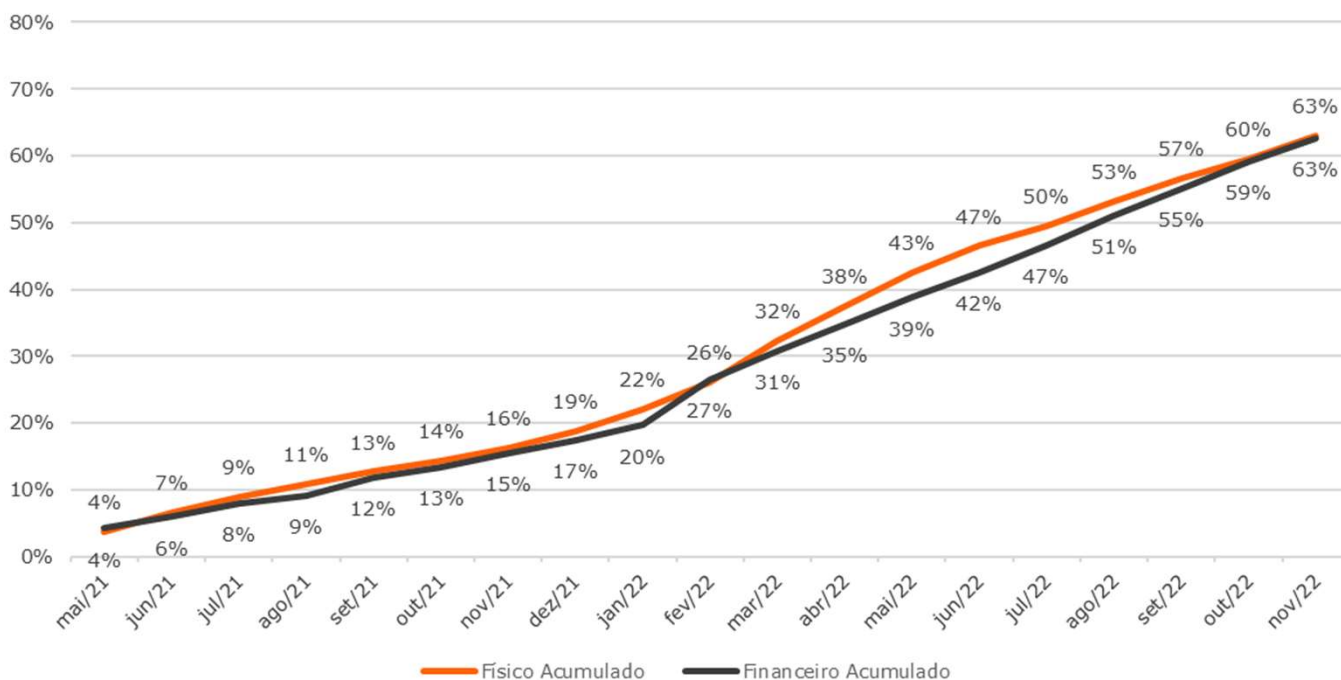
PROJETADO

Mês base: novembro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ATMOSFERA VILA MARIANA

Em novembro foram executados 5% da obra, atingindo 86% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 93% e acumulado de 93%. A obra encontra-se dentro do prazo esperado de entrega. Em novembro, 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 – Acabamento e paisagismo no roof top.



Foto 2 – Área interna de unidade não residencial.

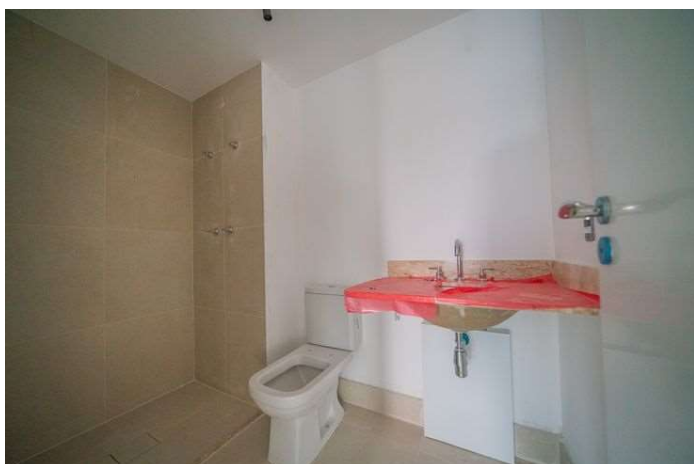


Foto 3 – Louças e acabamento em unidade não residencial.



Foto 4 – Torneiras 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	86% (REF. NOV/22)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

CRONOGRAMA DA OBRA

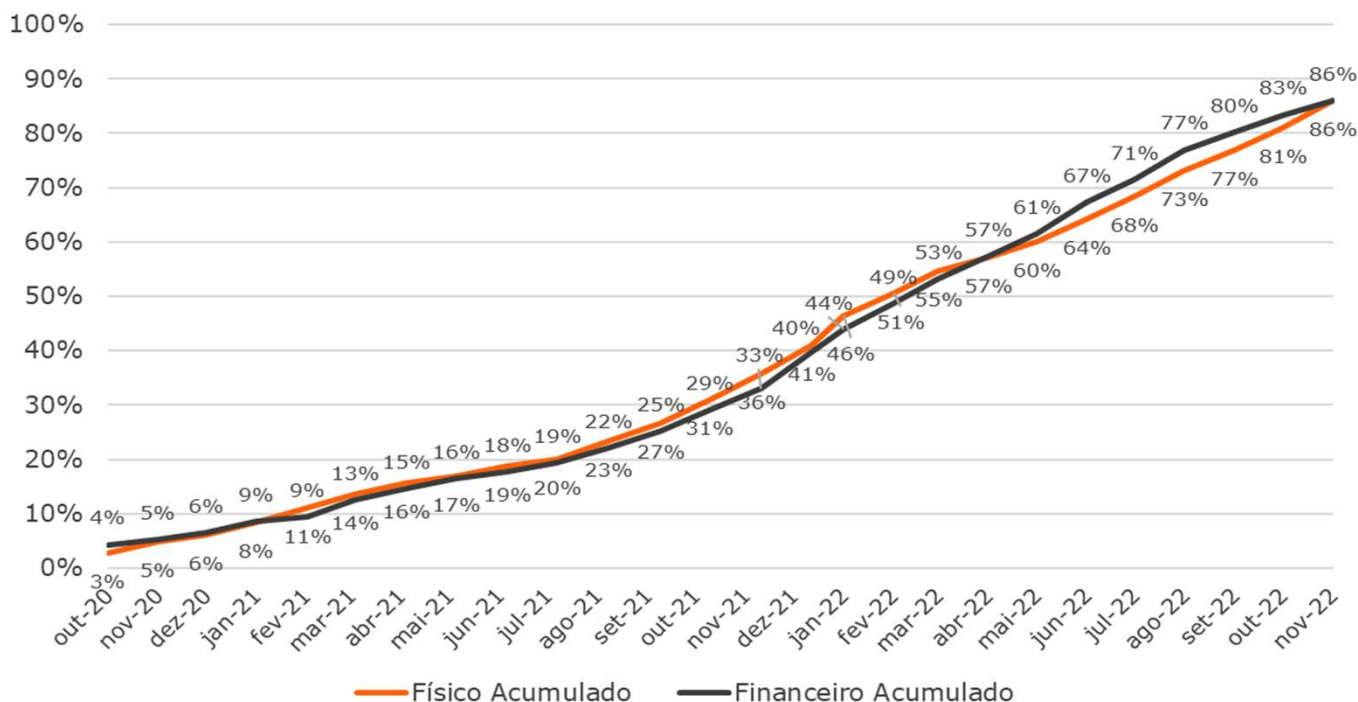
Mês	out a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a fev
Mensal	6%	35%	5%	5%	4%	2%	3%	4%	4%	5%	4%	4%	5%	6%	8%
Físico Acumulado	6%	41%	46%	51%	55%	57%	60%	64%	68%	73%	77%	81%	86%	92%	100%
Financeiro Acumulado	16%	40%	44%	49%	53%	57%	61%	67%	71%	77%	80%	83%	86%	ND*	ND*
	EXECUTADO												PROJETADO		

Mês base: novembro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/2022

Fonte: Cyrela, Vectis

ICONYC

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de novembro, a obra atingiu 74% completos com 4% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 92% e desde o início da obra é de 81%. Em novembro 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.

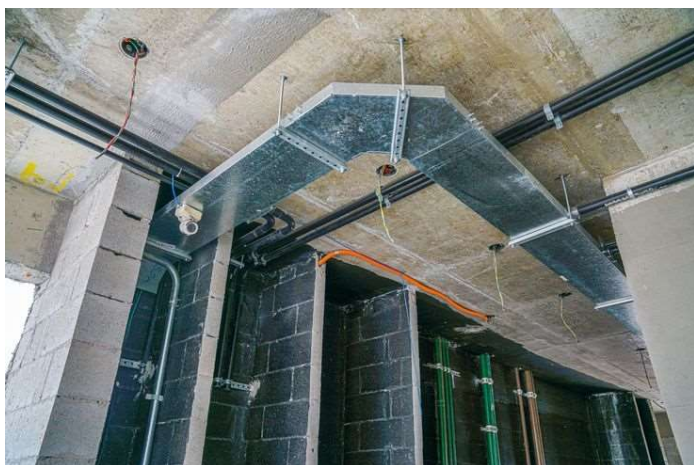


Foto 3 - Preparação de instalação de dutos.



Foto 4 - Acabamento e massa corrida em unidade não residencial.

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	1S 2023
ANDAMENTO OBRA	74% (REF. NOV/22)

*Imagem meramente ilustrativa.

CRONOGRAMA DA OBRA

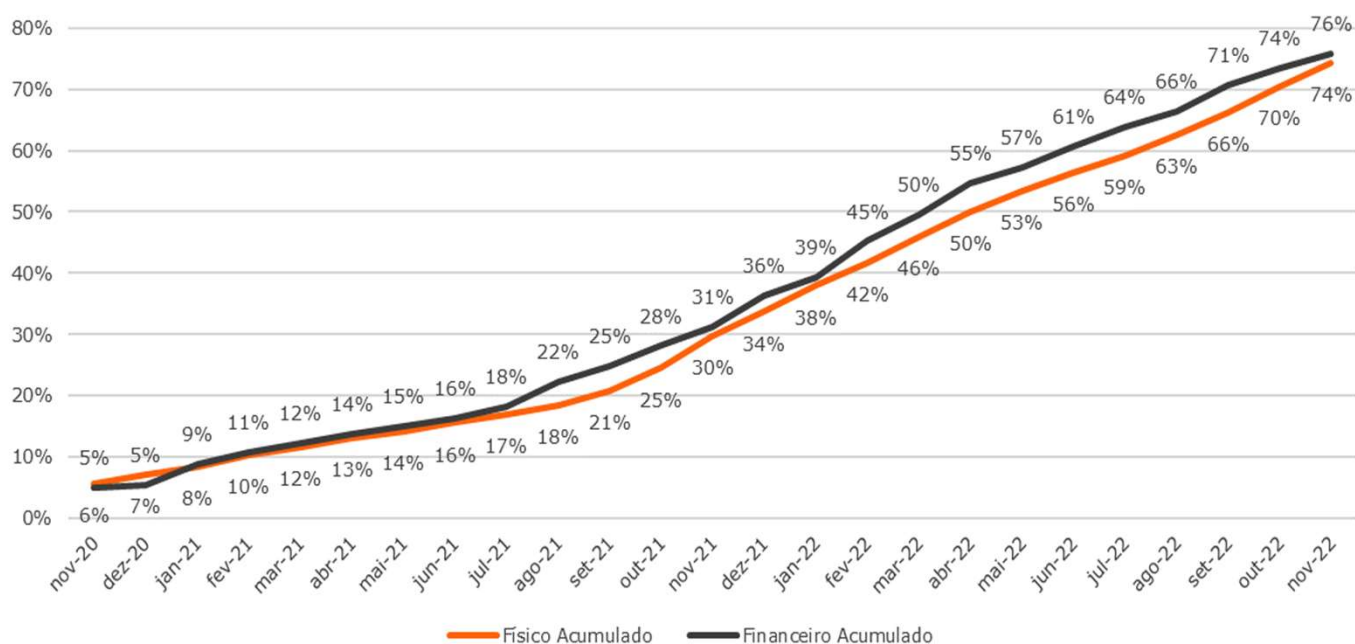
Ano	2020		2021												2022		2023	
	nov a dez	jan a dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan a mar	2023		
Mensal	7%	27%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	6%	20%			
Físico Acumulado	7%	34%	38%	42%	46%	50%	53%	56%	59%	63%	66%	70%	74%	80%	100%			
Financeiro Acumulado	5%	36%	39%	45%	50%	55%	57%	61%	64%	66%	71%	74%	76%	ND*	ND*			
EXECUTADO													PROJETADO					

Mês base: novembro/2022

*Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Fonte: Cyrela, Vectis

EVOLUÇÃO DA OBRA



Mês base: novembro/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.

