

VCRR11 VECTIS RENDA RESIDENCIAL



OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira é composta por 4 empreendimentos da Cyrela, sendo um já em operação, o segundo em fase pré-operacional e outros 2 em desenvolvimento. O VCRR11 possui uma Renda Mínima Garantida 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.

Patrimônio líquido
R\$ 256 MM

Dividendos a pagar
R\$ 0,69

Número de cotistas
4.019

15/09/2023

Cota
R\$ 128,25

patrimonial

Cota
R\$ 76,50

mercado



Data base de 31/08/2023
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

AGOSTO 2023

Prezado(a) Cotista,

Em agosto, adicionalmente à Renda Mínima Garantida, o Fundo distribuirá o resultado do aluguel das unidades do Cyrela For You Vila Mariana (ou “House of Charlie” nas principais plataformas de reservas). Sendo assim, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$0,69 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$76,50, preço de fechamento de agosto, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 11,38% a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física.

Em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de julho com 71,05% de ocupação, um resultado importante dado que a operação ainda está em período de “*ramp up*”. Em termos de diária média, o valor foi de R\$194,33 gerando um NOI de R\$1.407,32 por unidade, já com as 48 unidades ativas.

Durante o mês de agosto, algumas unidades do empreendimento Atmosfera foram colocadas à disposição em caráter de teste para garantir que o mobiliário e demais serviços estejam de acordo com os nossos padrões. Trabalharemos para que ao longo do mês de setembro todas as 113 unidades estejam operacionais.



Fotos do Empreendimento Atmosfera Vila Mariana

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

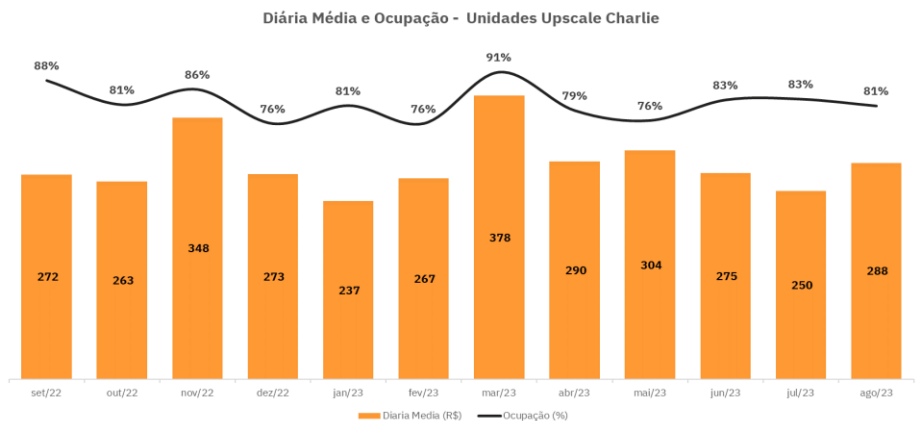
AGOSTO 2023

Avaliamos de forma muito positiva o trabalho da Brazilian Host (Padrão Argil) na implantação e decoração do Atmosfera, tanto em velocidade quanto em qualidade. Desta forma, também durante o mês de agosto, fechamos a contratação da empresa para todas as unidades do Iconyc e On The Parc, que se aproximam da fase final de obras.

A contratação da empresa para os dois prédios, em conjunto, nos permitiu negociar com muito mais escalabilidade, agregando assim resultado para o VCRR11. A Brazilian Host já iniciou o processo de vistoria das unidades liberadas pela Cyrela no Iconyc.

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 defasagem de cerca de um mês para que sejam objeto de distribuição aos Cotistas.

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	10.106	46%
Highline Iconyc	14.513	18.222	11.102	39%
Atmosfera	13.108	17.254	10.028	42%
On the parc	15.311	27.447	11.713	57%
Total	14.063	19.129	10.758	44%

Nota: 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.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

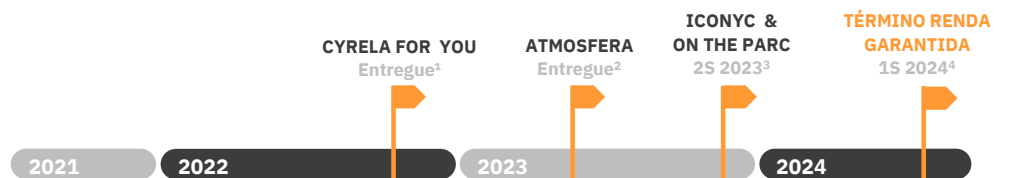
AGOSTO 2023

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

Nota: As unidades representam 100% dos *studios* residenciais e não-residenciais. Todas as unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br>)

Previsão de Entrega dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

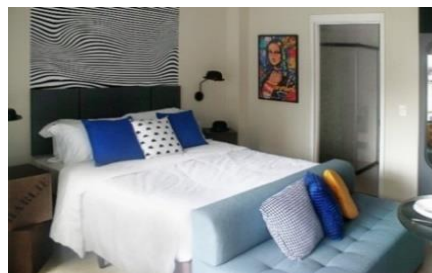
¹ Início da operação em fev/23.

² Em fase pré-operacional.

³ Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

⁴ Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



Fotos referentes às unidades decoradas - Cyrela For You e Atmosfera respectivamente.

Gostaríamos de convidar todos os nossos investidores a nos acompanharem em nossas plataformas digitais, como o Instagram, LinkedIn e YouTube. Nestes canais, compartilhamos regularmente nossas perspectivas sobre o mercado e destacamos novas oportunidades de investimento que possam ser de interesse para nossos investidores.



Resumo Contábil

DRE Gerencial (R\$ mil)

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
Receitas	1.580	1.605	1.603	1.631
Renda Garantida	1.340	1.340	1.340	1.340
NOI Cyrela for You	59	71	64	68
Receita Financeira	181	194	199	223
Despesas	-184	-190	-215	-246
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188
Outras	-04	-18	-43	-58
Resultado	1.395	1.415	1.388	1.385
Rendimentos Distribuídos	1.400	1.400	1.380	1.380
Resultado por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69
Rendimento por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,69 por cota referente ao mês de agosto/2023 será paga no dia 15/09/2023 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 31/08/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 60% do CDI no período em relação à cota de emissão.

Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00						
Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida ¹	Fundo ²	Taxa DI	% DI	% DI Gross-up ³
ago/23	0,69	0,67%	0,69%	1,14%	60%	71%
jul/23	0,69	0,67%	0,69%	1,07%	64%	75%
jun/23	0,70	0,67%	0,70%	1,07%	65%	76%
mai/23	0,70	0,67%	0,70%	1,12%	62%	73%
abr/23	0,71	0,67%	0,71%	0,92%	77%	91%
mar/23	0,67	0,67%	0,67%	1,17%	57%	67%
fev/23	0,67	0,67%	0,67%	0,92%	72%	85%
jan/23	0,67	0,67%	0,67%	1,12%	59%	69%
dez/22	0,67	0,67%	0,67%	1,12%	59%	69%
nov/22	0,67	0,67%	0,67%	1,02%	65%	76%
out/22	0,67	0,67%	0,67%	1,02%	65%	76%
set/22	0,67	0,67%	0,67%	1,07%	62%	73%

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

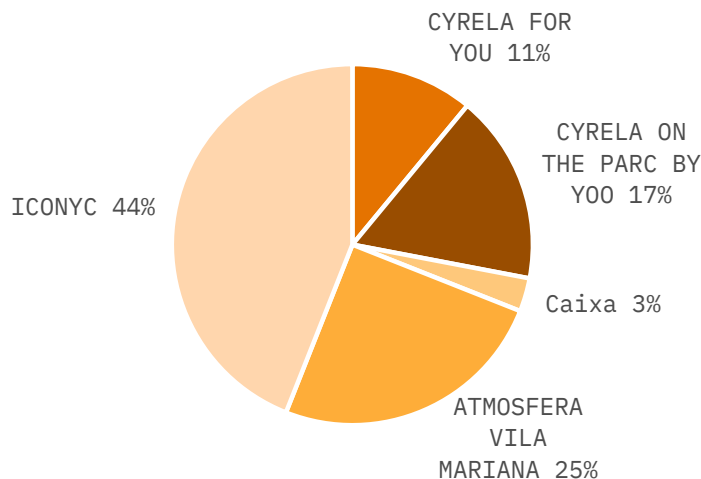
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



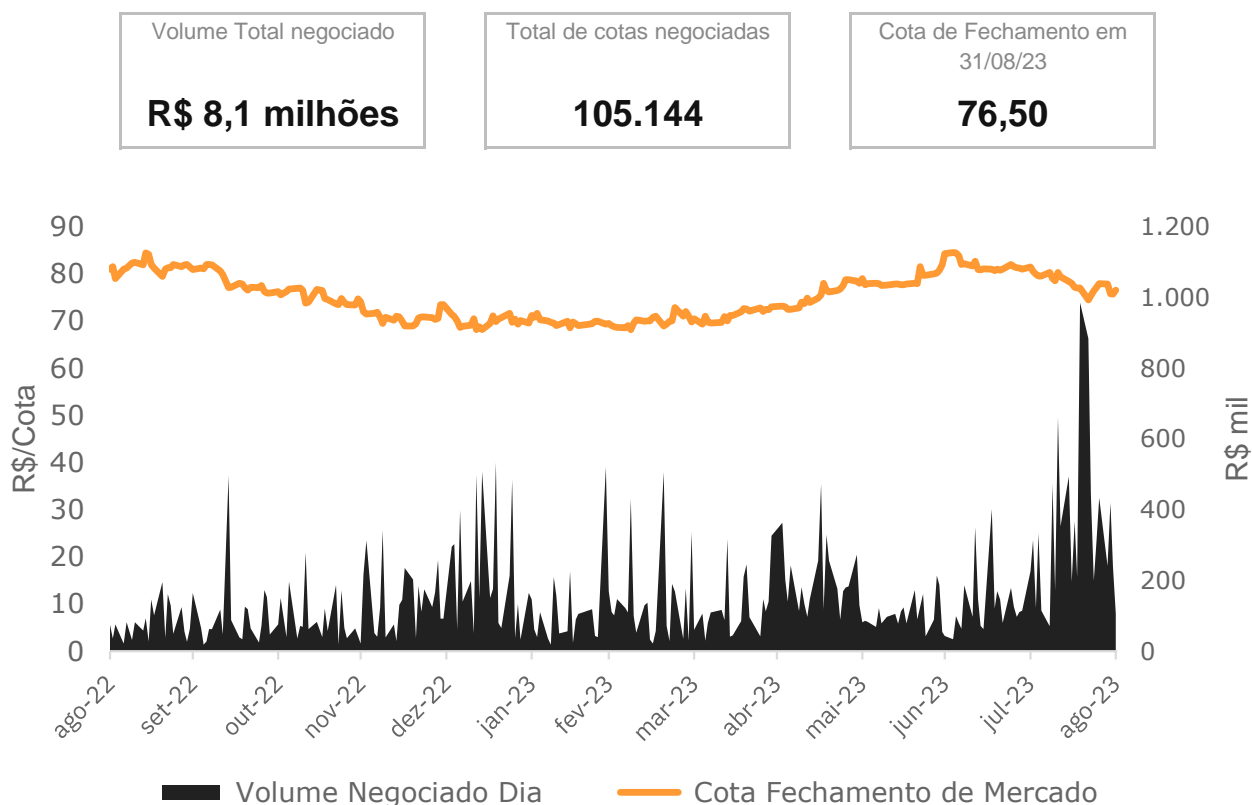
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos. Destes, dois já foram concluídos e os outros dois estão em fase de desenvolvimento pela Cyrela, situados na cidade de São Paulo.



Negociação e Liquidez

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em agosto de 2023, foram negociadas 105.144 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 8,1 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 354 mil.



Fonte: B3, Vectis



Cyrela For You (House of Charlie)

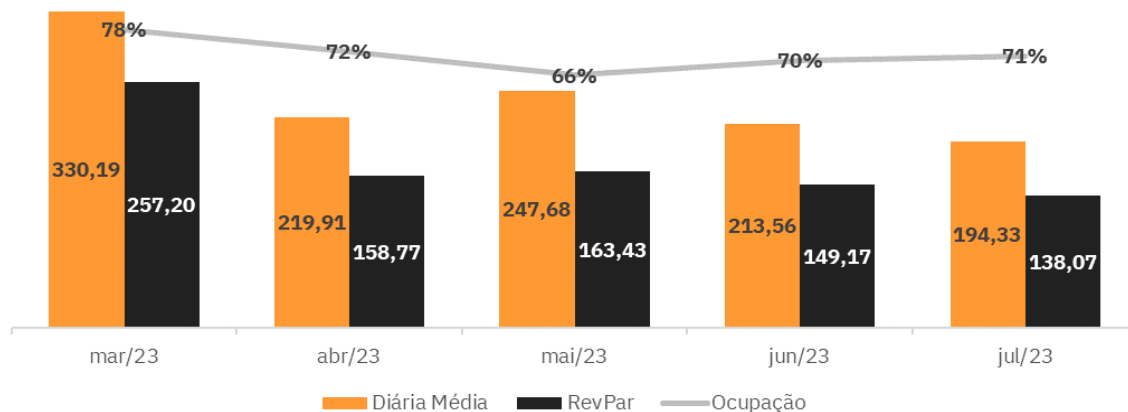
Resultado Financeiro

Apresentamos abaixo o resultado financeiro do empreendimento referente ao mês de julho, tanto em valores totais quanto por unidade operacional.

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	Por Unidade* jul/23	NOI/m ² jul/23
Receita Bruta	337.453	209.577	223.905	207.791	197.435	4.113	137
(-) Impostos Diretos	(29.189)	(18.128)	(18.416)	(17.974)	(17.078)	(356)	(12)
Receita Líquida	308.264	191.449	205.489	189.817	180.357	3.757	125
(-) Condomínio/IPTU	(46.966)	(39.228)	(43.198)	(52.417)	(18.915)	(394)	(13)
(-) Operação Charlie	(47.546)	(20.784)	(18.770)	(6.233)	(17.470)	(364)	(12)
(-) Comissão sites reserva	(40.935)	(21.990)	(25.205)	(25.056)	(22.463)	(468)	(16)
(-) Outros Recorrentes	(6.083)	(13.430)	(9.837)	(8.188)	(17.583)	(366)	(12)
Despesas Recorrentes	(141.530)	(95.432)	(97.011)	(91.894)	(76.432)	(1.592)	(53)
NOI Líquido Recorrente	166.733	96.017	108.478	97.923	103.925	2.165	72
(-) ITBI	(43.838)	(32.617)	(37.967)	(34.273)	(36.374)	(758)	(25)
(-) Outros Não Recorrentes	(1.636)	(4.777)	0	0	0	0	0
Despesas Não Recorrentes	(45.474)	(37.394)	(37.967)	(34.273)	(36.374)	(758)	(25)
NOI Líquido Total	121.259	58.623	70.511	63.650	67.551	1.407	47

Ocupação

Em julho as unidades atingiram 71,05% de ocupação, diária média R\$194,33 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$138,07, resultado considerado bom dado que o empreendimento encontra-se em fase de "ramp up."





Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Mariana - SP
Endereço	Rua Joaquim Távora, 241
Unidades	48
Valor Investido	R\$ 18.996.388,64
Valor m ²	R\$ 13.210,28
Data da Entrega	2S 2022
Andamento da Obra	100%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Agosto/2023



Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

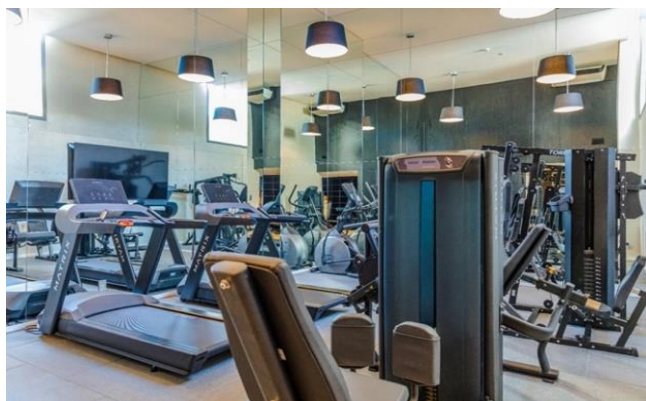


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não residenciais.

Ref.: Agosto/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

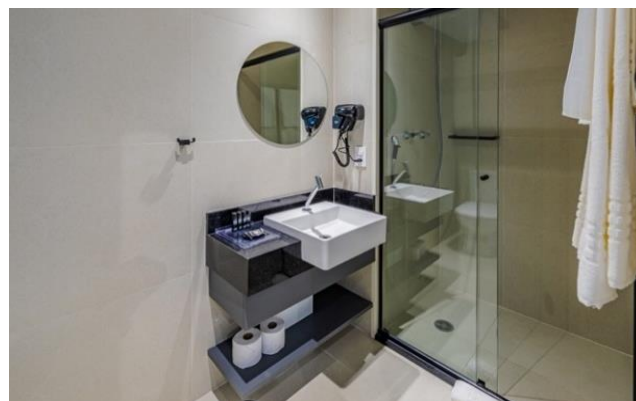


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.



Atmosfera Vila Mariana

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Mariana - SP
Endereço	Rua Gregório Serrão, 232
Unidades	113
Valor Investido	R\$ 44.729.665,91
Valor m²	R\$ 13.108,28
Data da Entrega	1S 2023
Andamento da Obra	100%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.
Ref.: Agosto/2023



Foto 1 – Vista da fachada.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Agosto/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



Iconyc

Acompanhamento da obra

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de julho, a obra atingiu 97% completos com 3% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 95% e desde o início da obra é de 96%. Em julho seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

Estágio da Obra

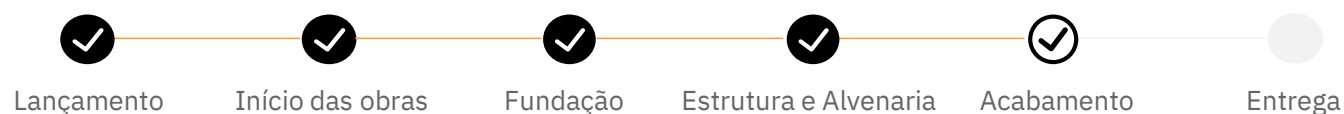


Foto 1 – Vista da fachada.

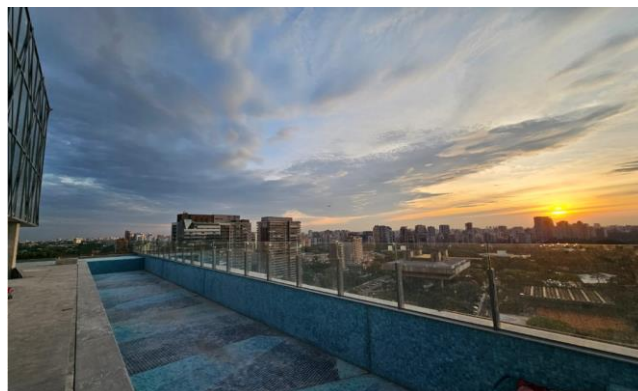


Foto 2 – Piscina em fase de acabamento no *roof top*.



Foto 3 - *Hall* de entrada em fase de acabamento.

Fonte: Cyrela



Foto 4 – Fase de acabamentos em unidade não residencial.



Iconyc

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Clementino - SP
Endereço	Rua Loefgreen, 2.527
Unidades	146
Valor Investido	R\$ 84.579.297,90
Valor m ²	R\$ 14.512,58
Data da Entrega	2S 2023
Andamento da Obra	97%

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Julho/2023

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%	3%	3%	2%	3%	3%	3%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	86%	89%	91%	94%	97%	100%
Financeiro Acumulado	5%	35%	77%	78%	80%	82%	85%	87%	90%	92%	ND*

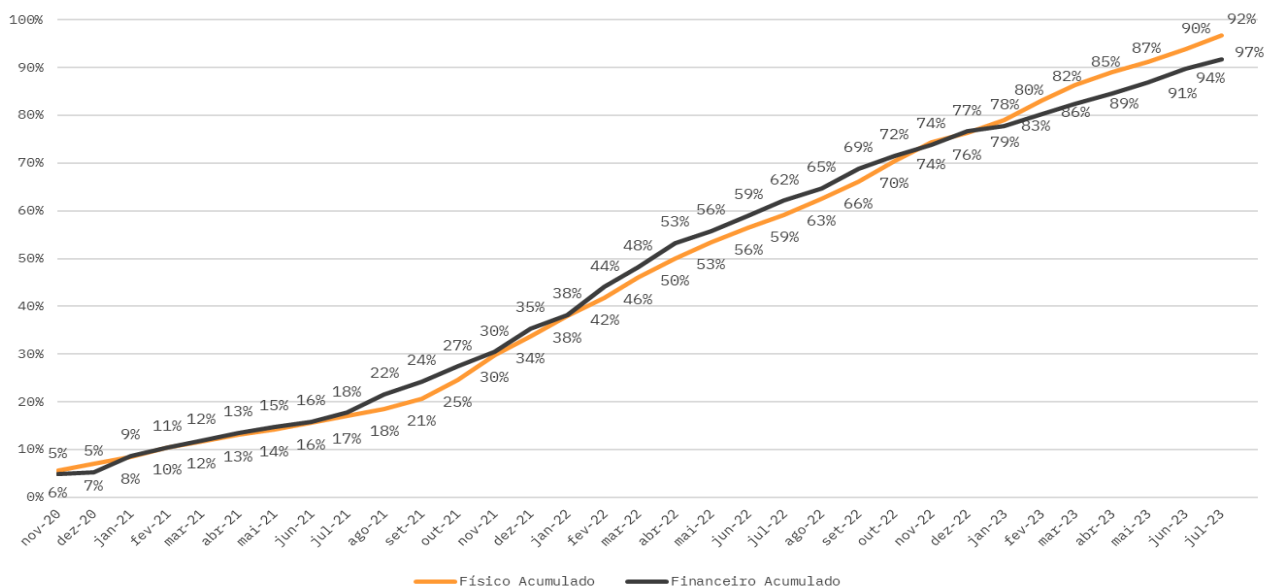
Ref.: Julho/2023

EXECUTADO

PROJETADO

Fonte: Cyrela, Vectis. *Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Evolução da Obra



Ref.: Julho/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



Cyrela On The Parc By Yoo

Acompanhamento da obra

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo quarto mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 2% em julho, totalizando 89% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de julho foi de 85% e 88% desde o início da obra. Em julho prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

Estágio da Obra

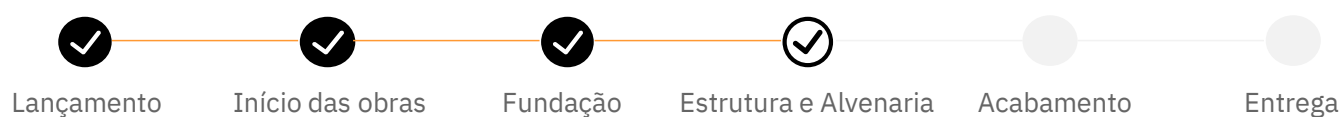


Foto 1 – Área comum externa nos fundos do empreendimento.



Foto 2 – Área comum com piscina em fase de acabamentos.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Fase de acabamentos em área comum interna.

Fonte: Cyrela



Cyrela On The Parc By Yoo

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Clementino - SP
Endereço	Av. Prof. Asc. Reis, 1.300
Unidades	41
Valor Investido	R\$ 22.871.318,07
Valor m ²	R\$ 15.310,83
Data da Entrega	2S 2023
Andamento da Obra	89%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Julho/2023

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	out-23
Mensal	19%	47%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%	3%	4%	4%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	92%	96%	100%
Financeiro Acumulado	16%	62%	65%	68%	70%	73%	75%	79%	81%	ND*	ND*	ND*

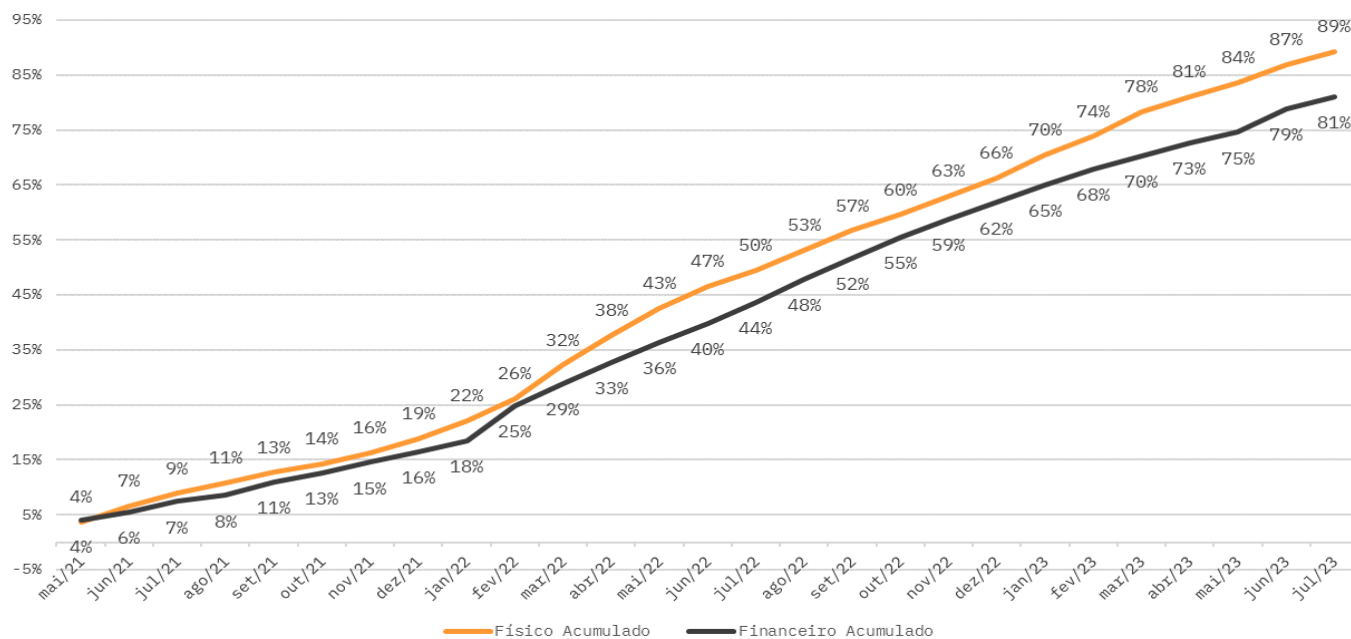
EXECUTADO

PROJETADO

Ref.: Julho/2023

Fonte: Cyrela, Vectis. *Informação não disponível até a divulgação deste relatório

Evolução da Obra





VCRR11 VECTIS RENDA RESIDENCIAL

**Nome**

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ

40.041.723/0001-53

Público Alvo

Investidores em Geral

Custódia

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

Ticker

VCRR11

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado.

Data de Início do Fundo

31/05/21

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

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

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") (<https://www.gov.br/cvm/pt-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. CNPJ 13.486.793/0001-42. Endereço: Rua Iguatemi, 151, 19 andar, São Paulo/SP.