

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
4.083

16/10/2023

Cota
R\$ 128,17

Cota
R\$ 75,75

patrimonial

mercado



Data base de 29/09/2023
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
[Palavra do gestor >](#)



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

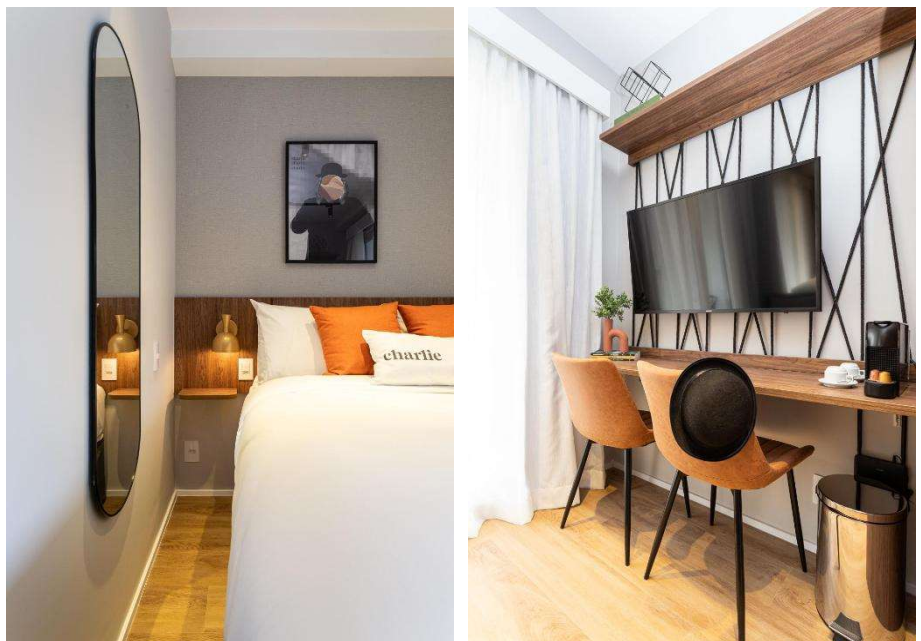
SETEMBRO 2023

Prezado(a) Cotista,

Em setembro, 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\$75,75, preço de fechamento de setembro, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 11,50% a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física. O resultado do Fundo foi parcialmente impactado pelo início de operação do Atmosfera Vila Mariana, em função dos custos de implementação e condomínio.

Em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de agosto com 79,1% 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\$209,09, gerando um NOI de R\$1.661,11 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

O Atmosfera Vila Mariana já está disponível nas principais plataformas de locação como House of Charlie Atmosfera e Charlie Hotel Atmosfera. Conforme mencionado na última carta, durante o mês de agosto, algumas unidades do empreendimento foram colocadas à disposição em caráter de teste para garantir que o mobiliário e demais serviços estivessem de acordo com os nossos padrões.



Fotos do Empreendimento Atmosfera Vila Mariana

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

SETEMBRO 2023

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.

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	10.007	46%
Highline Iconyc	14.513	18.222	10.993	40%
Atmosfera	13.108	17.254	9.930	42%
On the parc	15.311	27.447	11.598	58%
Total	14.063	19.129	10.653	44%

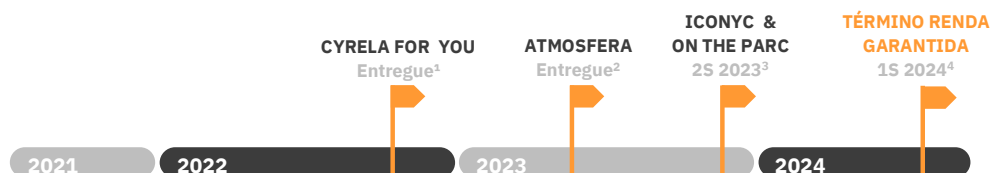
Nota: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m². O desconto considera a última cota de fechamento de mercado. O Valor de Mercado considera os valores do último laudo técnico realizado com base out/22, mais investimentos realizados após este período.

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.

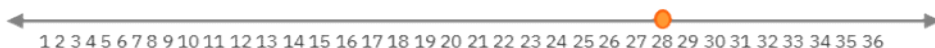
RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

SETEMBRO 2023

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	set/23
Receitas	1.580	1.605	1.603	1.631	1.556
Renda Garantida	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340
NOI Cyrela for You	59	71	64	68	80
Receita Financeira	181	194	199	223	136
Despesas	-184	-190	-215	-246	-166
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163
Outras	-04	-18	-43	-58	-03
Resultado	1.395	1.415	1.388	1.385	1.390
Rendimentos Distribuídos	1.400	1.400	1.380	1.380	1.380
Resultado por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69
Rendimento por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,69 por cota referente ao mês de setembro/2023 será paga no dia 16/10/2023 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 29/09/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 71% 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
set/23	0,69	0,67%	0,69%	0,97%	71%	84%
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%

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

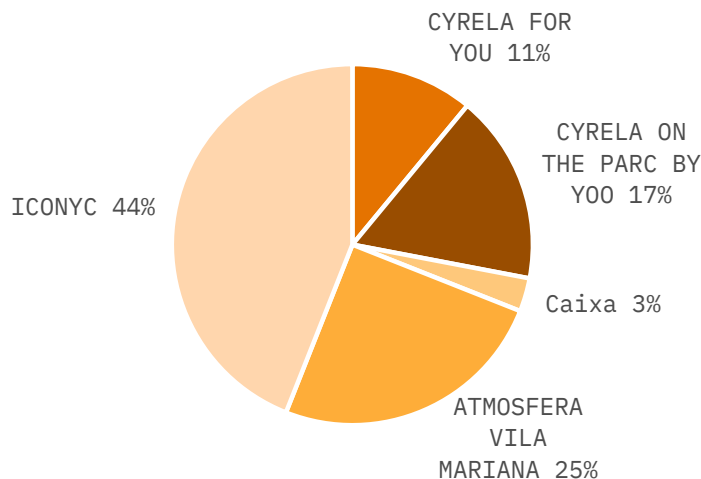
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



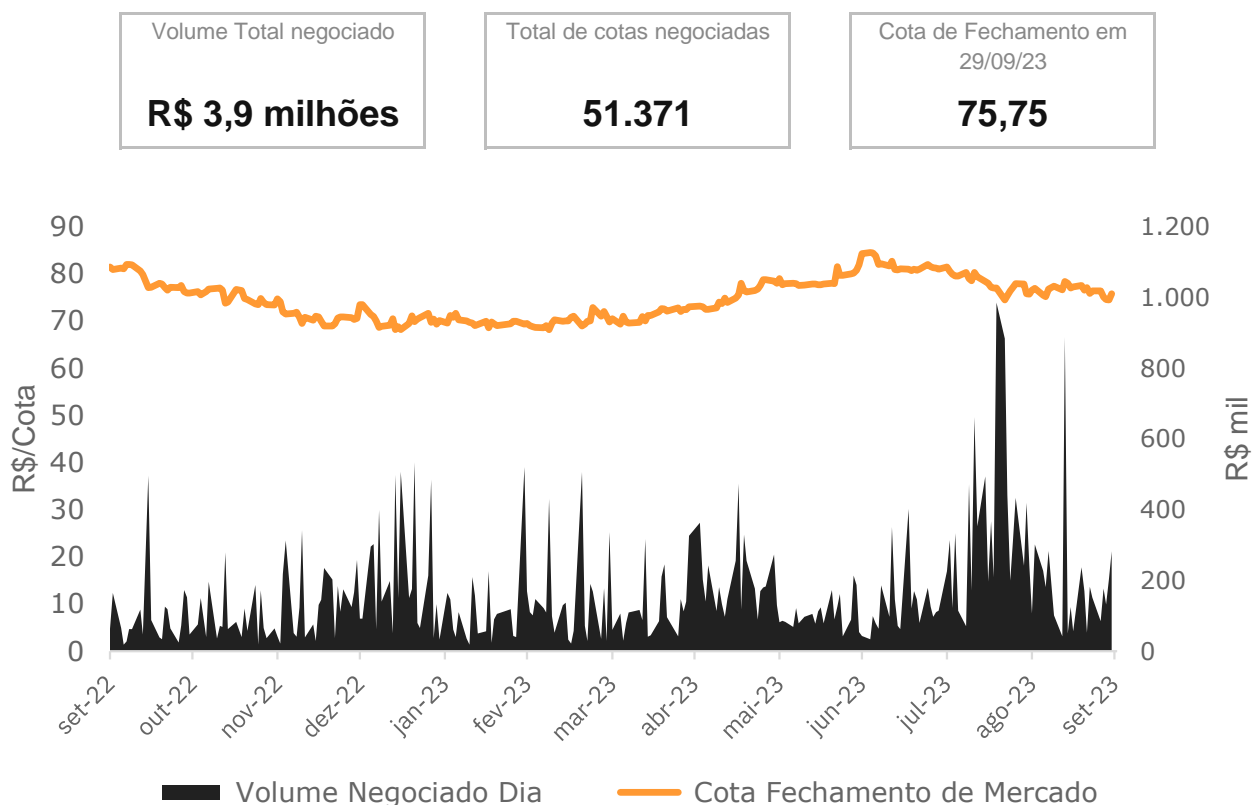
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

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 setembro de 2023, foram negociadas 51.371 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 3,9 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 196 mil.





Cyrela For You (House of Charlie)

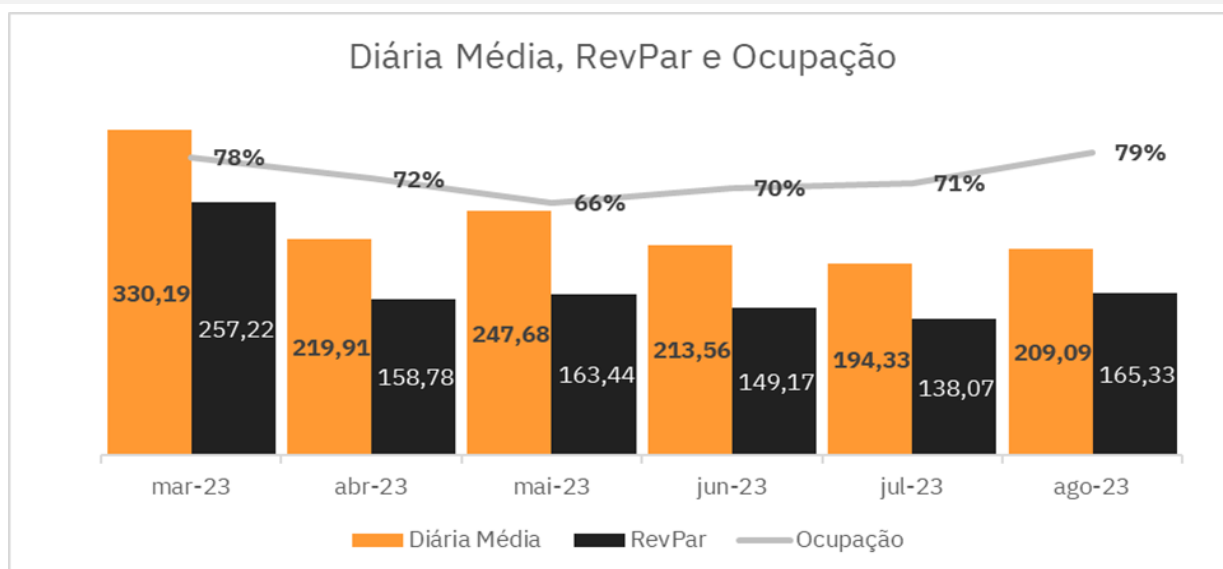
Resultado Financeiro

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

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	Por	
							Unidade*	NOI/m ²
Receita Bruta	337.453	209.577	223.905	207.791	197.435	228.323	4.757	159
(-) Impostos Diretos	(29.189)	(18.128)	(18.416)	(17.974)	(17.078)	(19.749)	(411)	(14)
Receita Líquida	308.264	191.449	205.489	189.817	180.357	208.573	4.345	145
(-) Condomínio/IPTU	(46.966)	(39.228)	(43.198)	(52.417)	(18.915)	(18.915)	(394)	(13)
(-) Operação Charlie	(47.546)	(20.784)	(18.770)	(6.233)	(17.470)	(20.479)	(427)	(14)
(-) Comissão sites reserva	(40.935)	(21.990)	(25.205)	(25.056)	(22.463)	(26.249)	(547)	(18)
(-) Outros Recorrentes	(6.083)	(13.430)	(9.837)	(8.188)	(17.583)	(20.262)	(422)	(14)
Despesas Recorrentes	(141.530)	(95.432)	(97.011)	(91.894)	(76.432)	(85.906)	(1.790)	(60)
NOI Líquido Recorrente	166.733	96.017	108.478	97.923	103.925	122.667	2.556	85
(-) ITBI	(43.838)	(32.617)	(37.967)	(34.273)	(36.374)	(42.933)	(894)	(30)
(-) Outros Não Recorrentes	(1.636)	(4.777)	0	0	0	0	0	0
Despesas Não Recorrentes	(45.474)	(37.394)	(37.967)	(34.273)	(36.374)	(42.933)	(894)	(30)
NOI Líquido Total	121.259	58.623	70.511	63.650	67.551	79.734	1.661	55

Ocupação

Em agosto as unidades atingiram 79,1% de ocupação, diária média R\$209,09 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$165,33, resultado considerado bom dado que o empreendimento encontra-se em fase de "ramp up."



Fonte: Charlie



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.: Setembro/2023

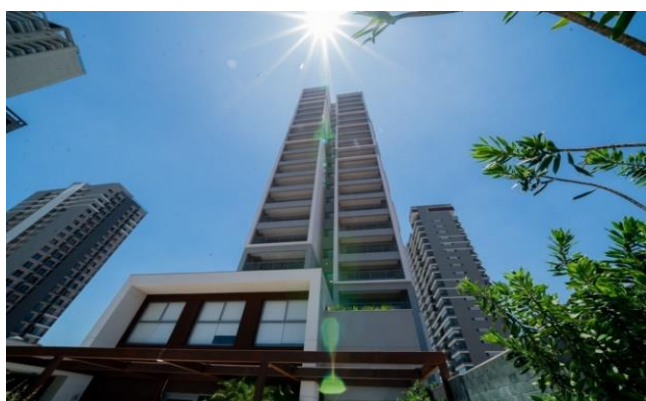


Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

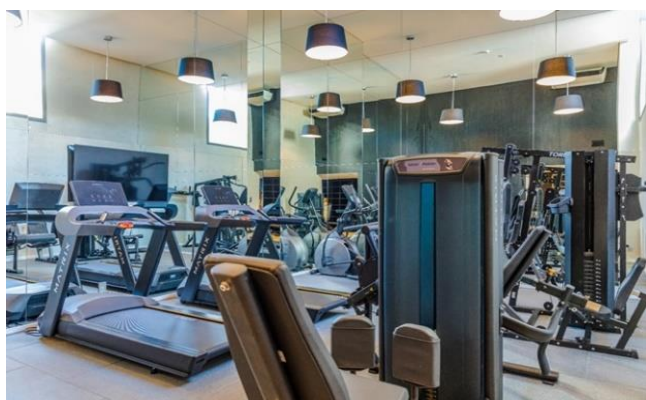


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não residenciais.

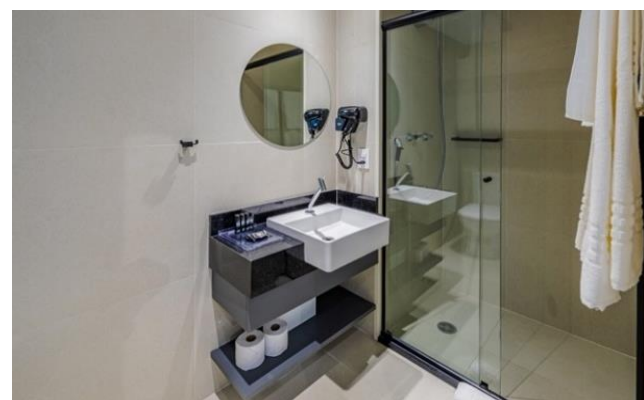


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Setembro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



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 m ²	R\$ 13.108,28
Data da Entrega	1S 2023
Andamento da Obra	100%

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



Foto 1 – Vista da fachada.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Setembro/2023
Fonte: Cyrela, Vectis



Iconyc

Acompanhamento da obra

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de agosto, a obra atingiu 98% completos com 2% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 73% e desde o início da obra é de 98%. Em agosto seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e finalização de alvenaria.

Estágio da Obra

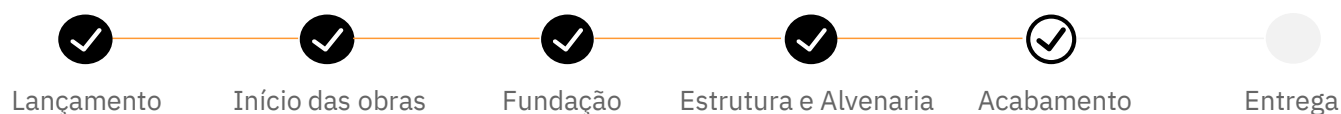


Foto 1 – Vista da fachada.

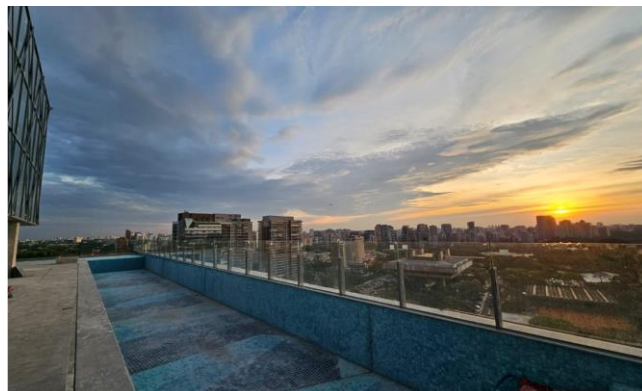


Foto 2 – Piscina em fase de acabamento no *roof top*.



Foto 3 - Vista exterior das sacadas.



Foto 4 – Fase de acabamentos em área comum.

Fonte: Cyrela



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	98%

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Agosto/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	set-23
Mensal	7%	27%	43%	3%	4%	3%	3%	2%	3%	3%	2%	2%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	86%	89%	91%	94%	96%	98%	100%
Financeiro Acumulado	5%	35%	76%	77%	80%	82%	84%	86%	89%	91%	93%	-

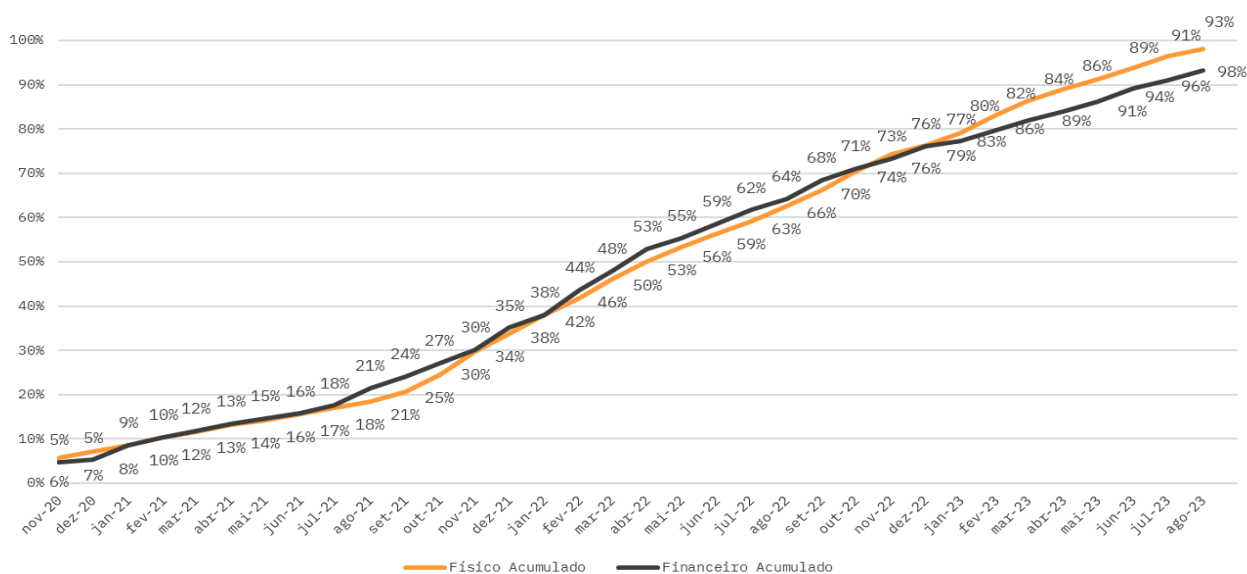
EXECUTADO

PROJETADO

Ref.: Agosto/2023

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

Evolução da Obra



Ref.: Agosto/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



Cyrela On The Parc By Yoo

Acompanhamento da obra

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo quinto mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 6% em agosto, totalizando 95% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de agosto foi de 89% e 91% desde o início da obra. Em agosto prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

Estágio da Obra

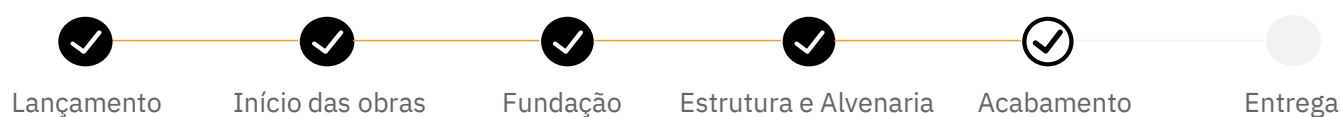


Foto 1 – Vista da fachada.

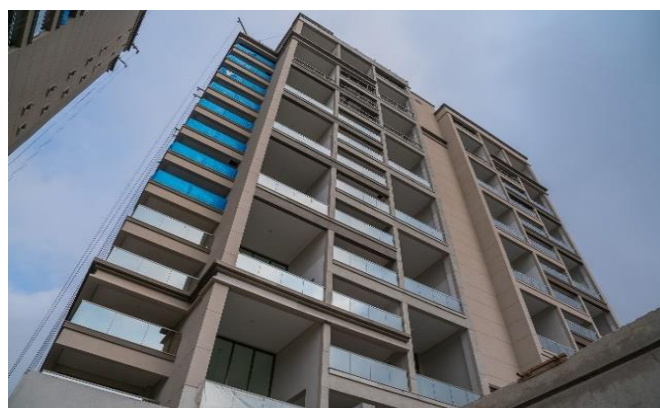


Foto 2 – Vista das sacadas em fase de acabamento.



Foto 3 – Área comum em fase de acabamento.

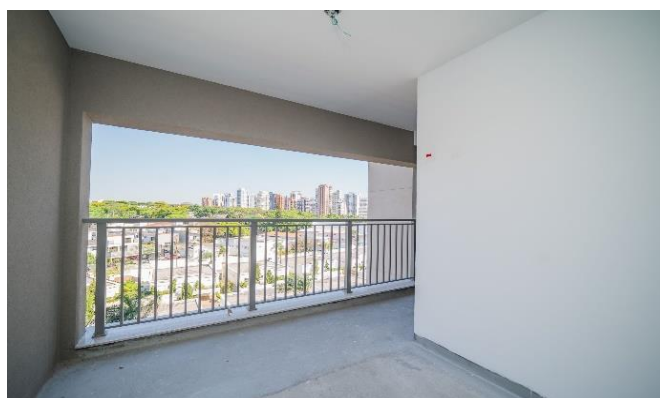


Foto 4 – Fase de acabamentos em unidade não residencial.

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 m² **R\$ 15.310,83**
Data da Entrega **2S 2023**
Andamento da Obra **95%**

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Agosto/2023

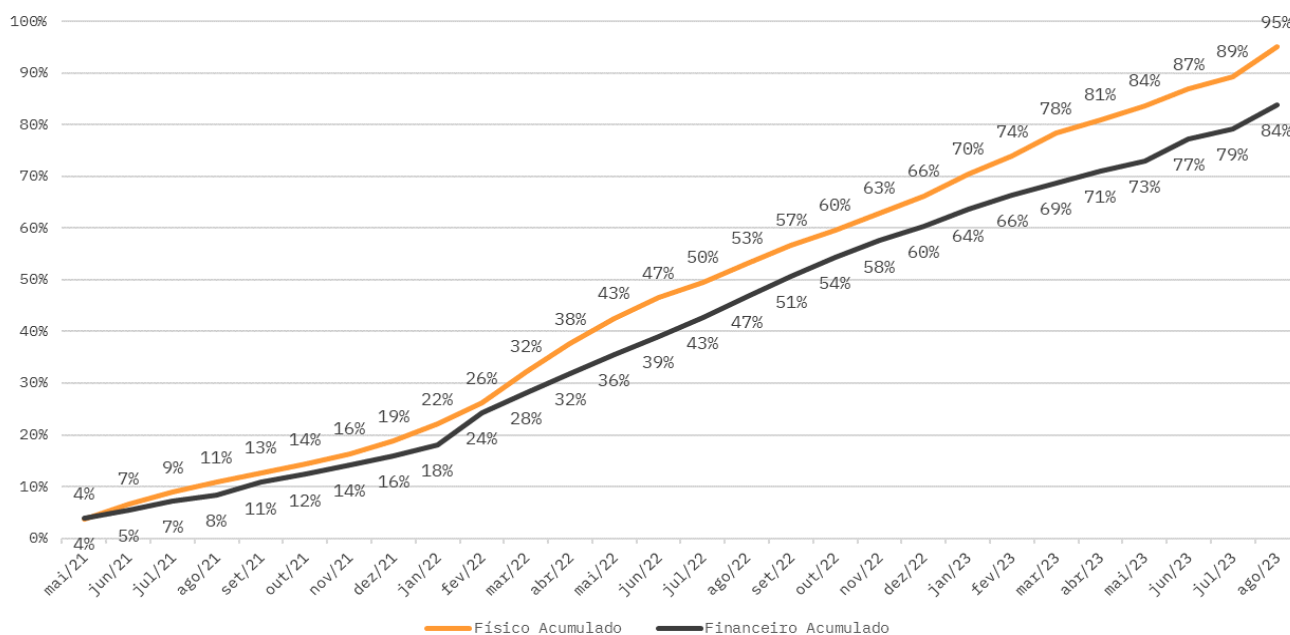
Cronograma da Obra

Ano	2021		2022		2023							
Mês	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%	6%	2%	3%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	95%	97%	100%
Financeiro Acumulado	16%	60%	64%	66%	69%	71%	73%	77%	79%	84%	ND*	ND*
EXECUTADO											PROJETADO	

Ref.: Agosto/2023

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

Evolução da Obra



Fonte: Cyrela, Vectis



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.