

# 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\$ 0,72**

**Número de cotistas**  
**4.139**

16/11/2023

**Cota**  
**R\$ 128,20**

patrimonial

**Cota**  
**R\$ 72,95**

mercado



**Data base de 31/10/2023**  
Rendimento líquido, isento de  
IR para pessoa física  
**Palavra do gestor >**



# VECTIS RENDA RESIDENCIAL

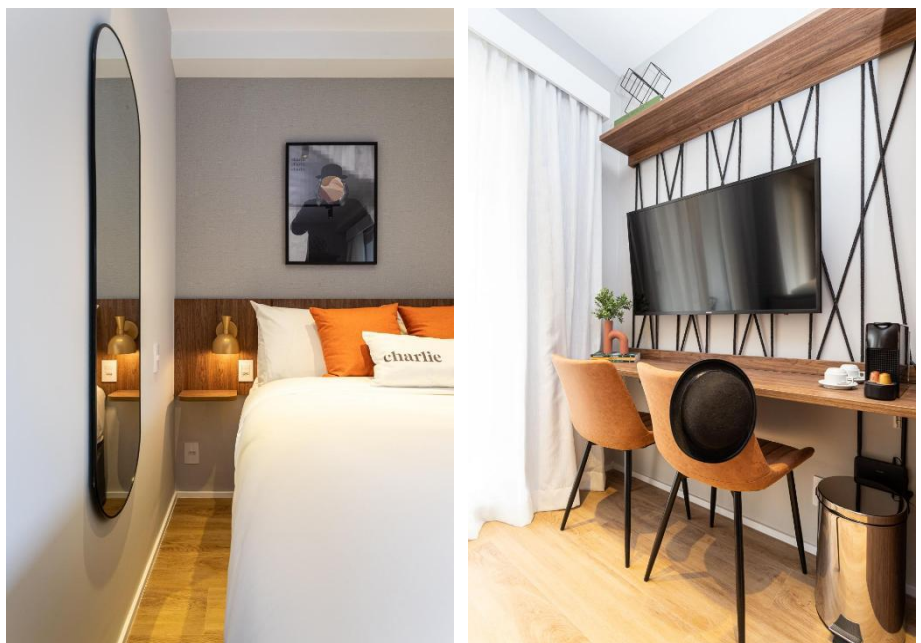
OUTUBRO 2023

Prezado(a) Cotista,

Em outubro, 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\$0,72 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$72,95, preço de fechamento de outubro, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 12,51% 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 setembro com 76% de ocupação com uma diária média de R\$241,00, 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. Durante o mês de setembro, iniciamos a operação de todas as unidades do empreendimento, que encerrou o mês com 67% 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\$250,00, considerando as 113 unidades ativas.



Fotos do Empreendimento Atmosfera Vila Mariana

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



# VECTIS RENDA RESIDENCIAL

OUTUBRO 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	9.637	48%
Highline Iconyc	14.513	18.222	10.587	42%
Atmosfera	13.108	17.254	9.563	45%
On the parc	15.311	27.447	11.169	59%
<b>Total</b>	<b>14.063</b>	<b>19.129</b>	<b>10.259</b>	<b>46%</b>

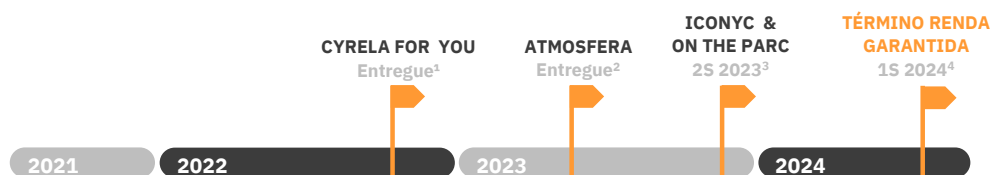
Nota: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m². O desconto considera a última cota de fechamento de mercado. O Valor de Mercado considera os valores do último laudo técnico realizado com base out/22, mais investimentos realizados após este período.

## Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m²)
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: 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.

<sup>1</sup> Início da operação em fev/23.

<sup>2</sup> Início da operação em set/23.

<sup>3</sup> Previsão de entrega conforme contratos de venda e compra.

<sup>4</sup> Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

## Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.

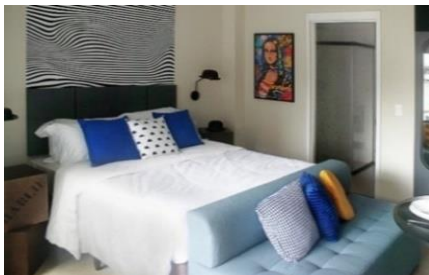


RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



# VECTIS RENDA RESIDENCIAL

OUTUBRO 2023



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

O DRE considera a consolidação dos resultados de todas as unidades operacionais do Fundo. As despesas não recorrentes englobam os custos de implantação das unidades, assim como as provisões para pagamento de ITBI.

### DRE Gerencial (R\$ mil)

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
<b>Receitas</b>	<b>1.617</b>	<b>1.643</b>	<b>1.637</b>	<b>1.667</b>	<b>1.599</b>	<b>1.806</b>
Renda Garantida	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340
NOI Líquido dos Empreendimentos*	96	108	98	104	123	357
Receita Financeira	181	194	199	223	136	109
<b>Despesas</b>	<b>-222</b>	<b>-228</b>	<b>-249</b>	<b>-282</b>	<b>-209</b>	<b>-354</b>
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14
<b>Resultado</b>	<b>1.395</b>	<b>1.415</b>	<b>1.388</b>	<b>1.385</b>	<b>1.390</b>	<b>1.452</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.380</b>	<b>1.380</b>	<b>1.380</b>	<b>1.440</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>0,72</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>0,72</b>

\*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

## Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,72 por cota referente ao mês de outubro/2023 será paga no dia 16/11/2023 para os detentores de cotas do Fundo VCCR11 em 31/10/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 72% do CDI no período em relação à cota de emissão.

Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00						
Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida <sup>1</sup>	Fundo <sup>2</sup>	Taxa DI	% DI	% DI Gross-up <sup>3</sup>
out/23	0,72	0,67%	<b>0,72%</b>	1,00%	72%	85%
set/23	0,69	0,67%	<b>0,69%</b>	0,97%	71%	84%
ago/23	0,69	0,67%	<b>0,69%</b>	1,14%	60%	71%
jul/23	0,69	0,67%	<b>0,69%</b>	1,07%	64%	75%
jun/23	0,70	0,67%	<b>0,70%</b>	1,07%	65%	76%
mai/23	0,70	0,67%	<b>0,70%</b>	1,12%	62%	73%
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%	72%	85%
jan/23	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,12%	59%	69%
dez/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,12%	59%	69%
nov/22	0,67	0,67%	<b>0,67%</b>	1,02%	65%	76%

<sup>1</sup>Corresponde à renda garantida de 8%a.a.

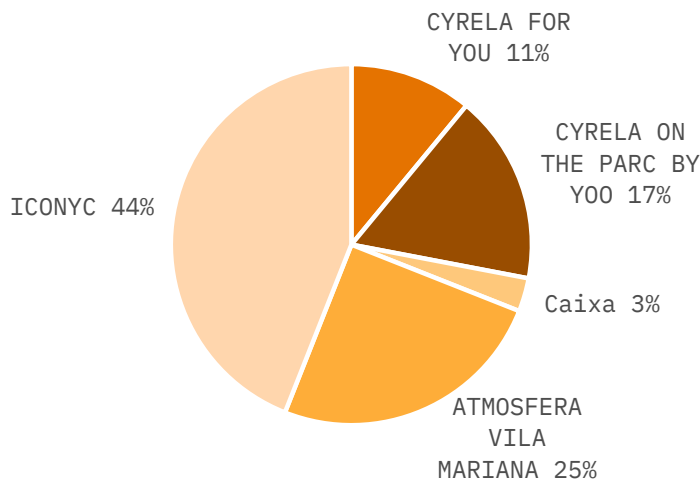
<sup>2</sup>Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

<sup>3</sup>Considera uma alíquota de IR de 15%



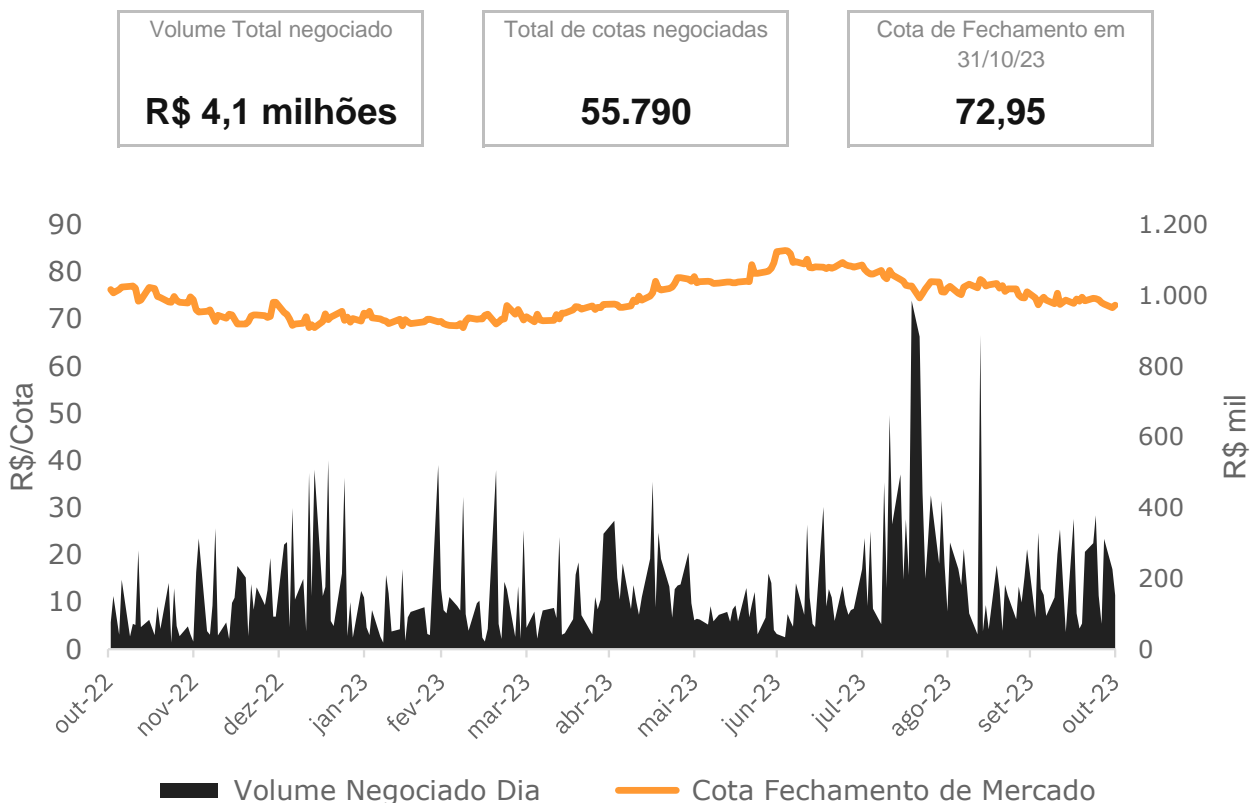
### Alocação do Portfólio de Empreendimentos

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 outubro de 2023, foram negociadas 55.790 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 4,1 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 195 mil.



Fonte: B3, Vectis

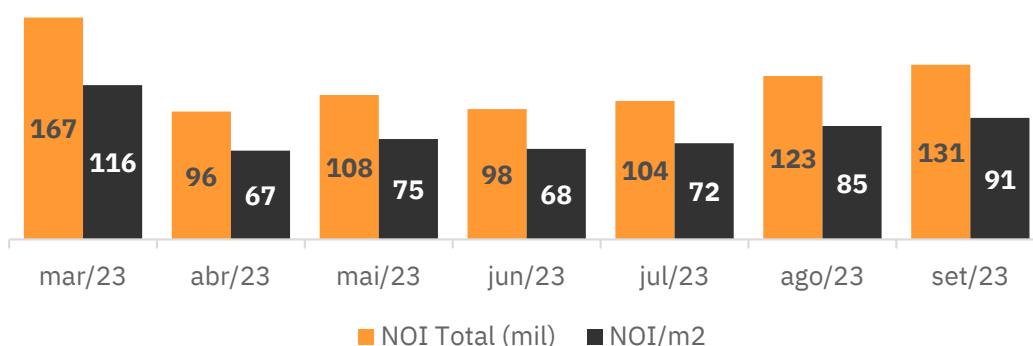


## Cyrela For You (House of Charlie)

### NOI Total e por Metro Quadrado

Em setembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 131.000,00 e R\$ 91,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m<sup>2</sup>

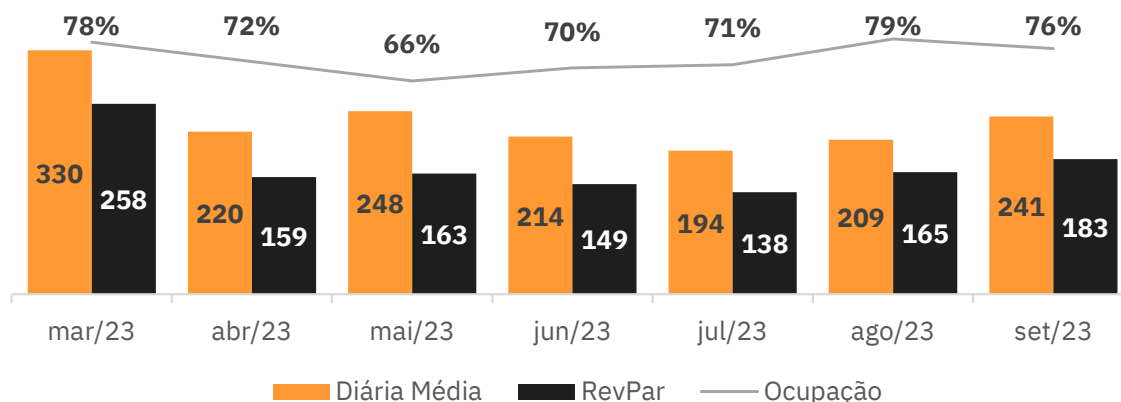


Fonte: Charlie

### Ocupação

Em setembro as unidades atingiram 76% de ocupação, diária média R\$241,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$183,00.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



## Cyrela For You (House of Charlie)

### Informações do Empreendimento



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

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Outubro/2023



Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

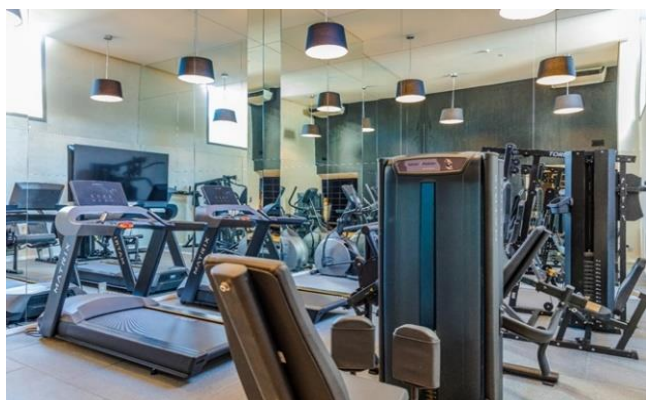


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não

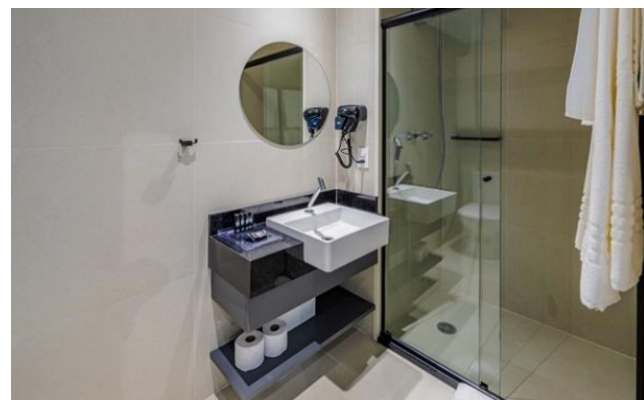


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Outubro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

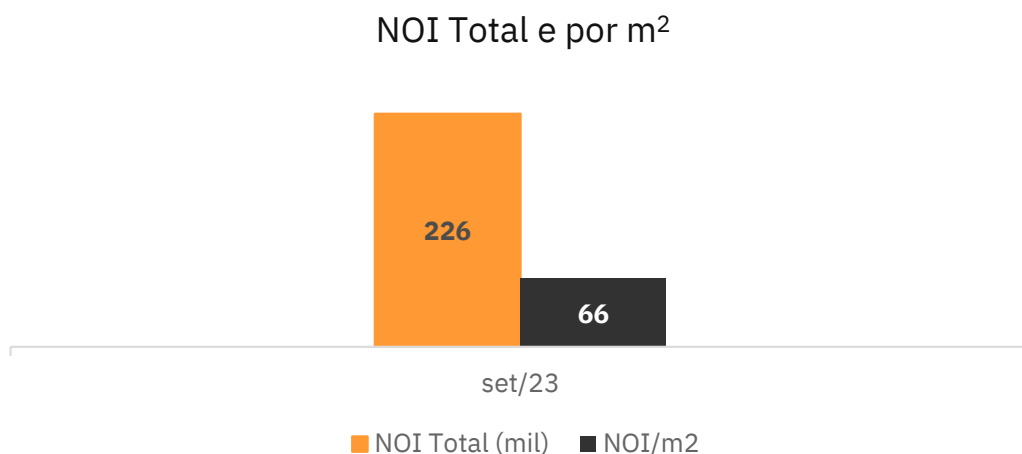




## Atmosfera

### NOI Total e por Metro Quadrado

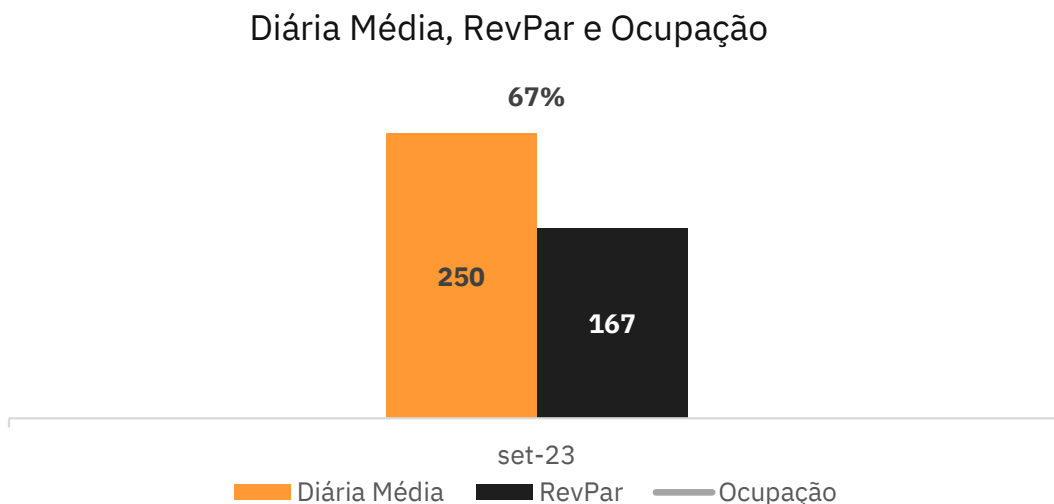
Em setembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 226.000,00 e R\$ 66,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.



Fonte: Charlie

### Ocupação

Em setembro, seu primeiro mês de operação, as unidades já atingiram 67% de ocupação, com diária média de R\$250,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$167,00, resultado considerado bom dado que o empreendimento encontra-se em fase de implantação e início de operação.



Fonte: Charlie



## Atmosfera Vila Mariana

### Informações do Empreendimento



Localização	<b>Vila Mariana - SP</b>
Endereço	<b>Rua Gregório Serrão, 232</b>
Unidades	<b>113</b>
Valor Investido	<b>R\$ 44.729.665,91</b>
Valor m <sup>2</sup>	<b>R\$ 13.108,28</b>
Data da Entrega	<b>1S 2023</b>
Andamento da Obra	<b>100%</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Outubro/2023



Foto 1 – Vista da fachada.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Outubro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



## Iconyc

### Acompanhamento da obra

A obra do Iconyc segue em fase de acabamentos. No mês de setembro, a obra atingiu 99% completos com 1% executados. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 75% e desde o início da obra é de 99%. Em setembro seguiu-se com as instalações de revestimento das unidades e acabamentos.

### Estágio da Obra

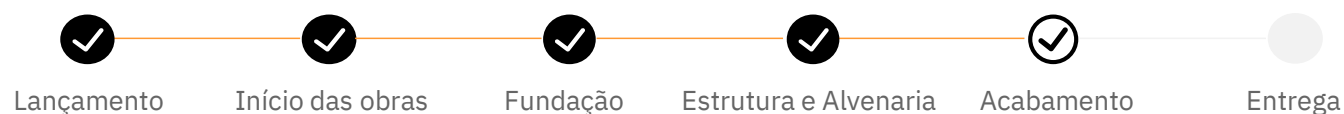


Foto 1 – Vista da fachada.

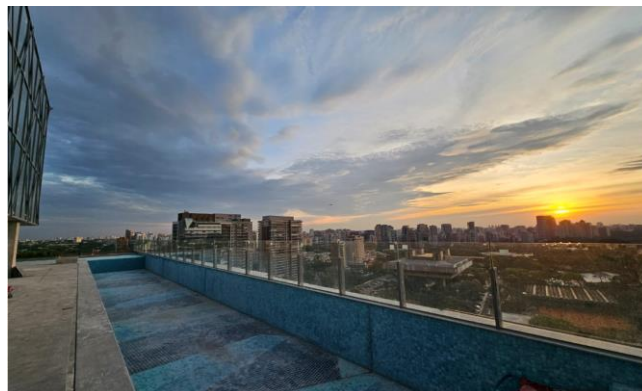


Foto 2 – Piscina em fase de acabamento no *roof top*.



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<sup>2</sup> **R\$ 14.512,58**  
Data da Entrega **2S 2023**  
Andamento da Obra **99%**

\*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Setembro/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	out-23
Mensal	7%	27%	43%	3%	4%	3%	3%	2%	3%	3%	2%	1%	1%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	86%	89%	91%	94%	96%	98%	99%	100%
Financeiro Acumulado	5%	35%	76%	77%	80%	82%	84%	86%	89%	91%	93%	95%	-

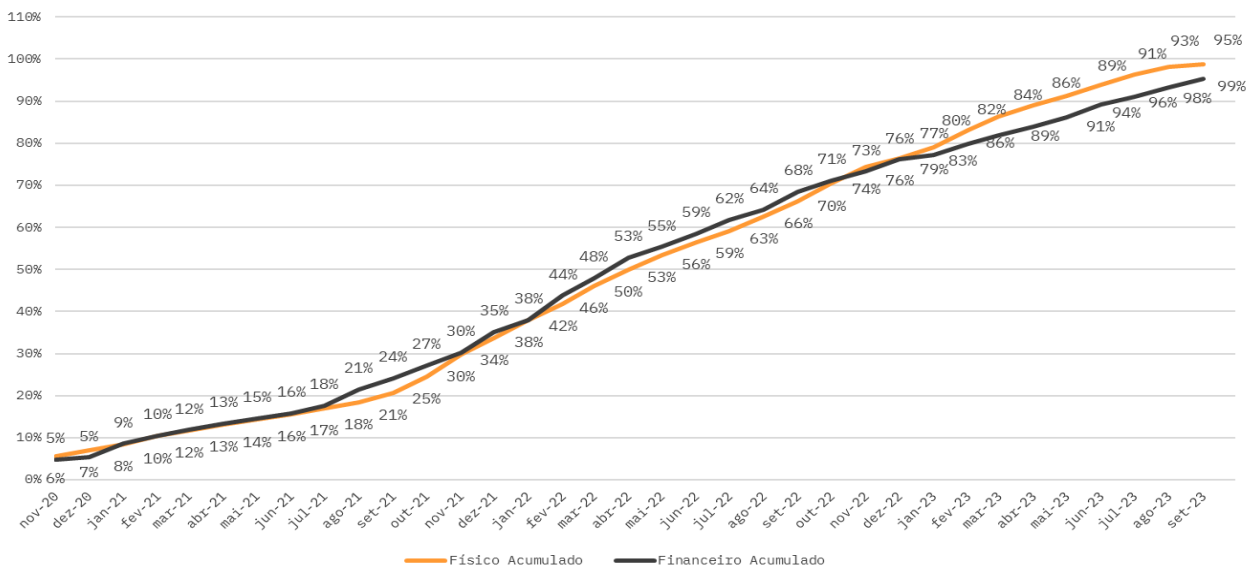
EXECUTADO

PROJETADO

Ref.: Setembro/2023

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

### Evolução da Obra



Ref.: Setembro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



## Cyrela On The Parc By Yoo

### Acompanhamento da obra

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo sexto mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria com avanço de 2% em setembro, totalizando 97% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de agosto foi de 82% e 93% desde o início da obra. Em setembro prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

### Estágio da Obra

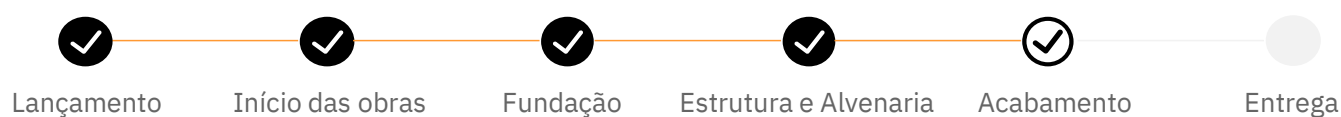


Foto 1 – Vista da fachada.

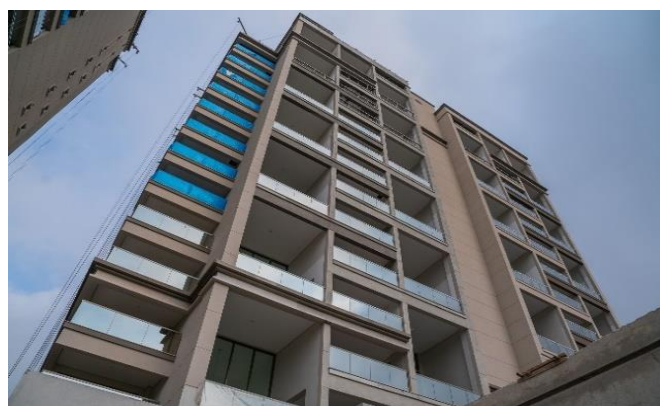


Foto 2 – Vista das sacadas em fase de acabamento.



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	<b>Vila Clementino - SP</b>
Endereço	<b>Av. Prof. Asc. Reis, 1.300</b>
Unidades	<b>41</b>
Valor Investido	<b>R\$ 22.871.318,07</b>
Valor m²	<b>R\$ 15.310,83</b>
Data da Entrega	<b>2S 2023</b>
Andamento da Obra	<b>97%</b>

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Setembro/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%	<b>2%</b>	3%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	95%	<b>97%</b>	100%
Financeiro Acumulado	16%	60%	63%	66%	68%	71%	73%	77%	79%	84%	<b>87%</b>	ND*

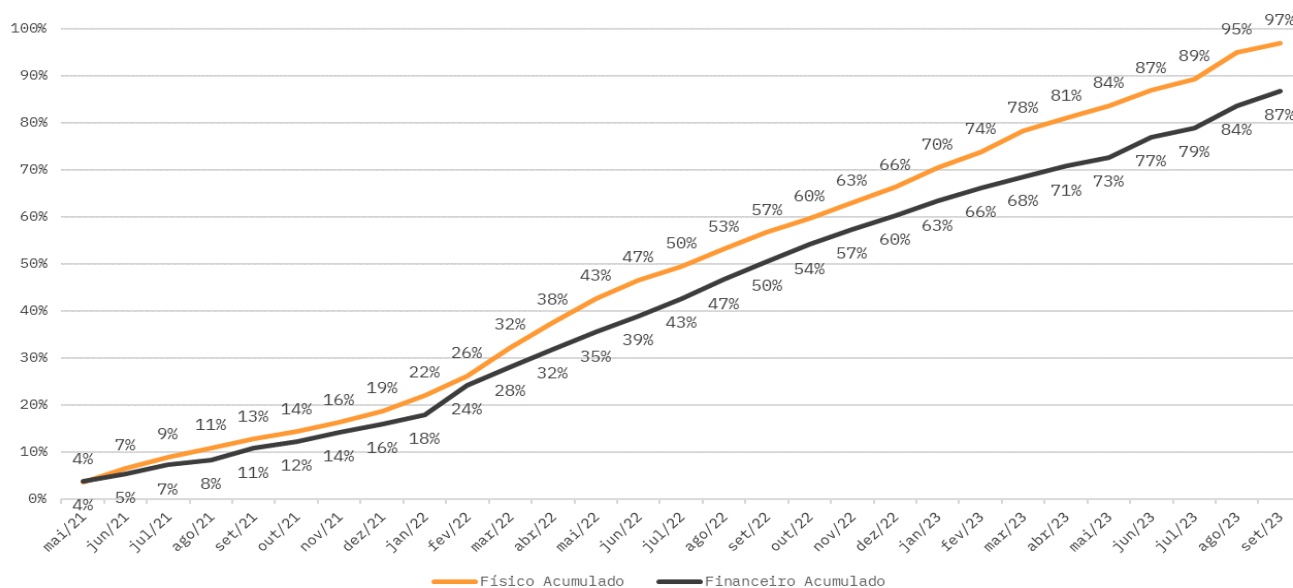
**EXECUTADO**

**PROJETADO**

Ref.: Setembro/2023

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

### Evolução da Obra



Ref.: Setembro/2023

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.