

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
4.205

14/12/2023

Cota
R\$ 128,14

patrimonial

Cota
R\$ 68,82

mercado



Data base de 30/11/2023
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

NOVEMBRO 2023

Prezado(a) Cotista,

Em novembro, 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) e do Atmosfera Vila Mariana, que estão disponíveis para locação nas plataformas de reserva como House of Charlie Atmosfera e Charlie Hotel Atmosfera. Sendo assim, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$0,72 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$68,82, preço de fechamento de novembro, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 13,30% a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física.

O baixo número de eventos na cidade de São Paulo teve impacto direto no setor de hospedagens como um todo. Essa redução pontual na demanda impactou temporariamente o resultado dos nossos empreendimentos no mês de outubro, mas já observamos bons resultados no mês de novembro em termos de ocupação e diária, que estão em conciliação final e serão divulgados na próxima carta. Ilustramos em gráfico na próxima página o comparativo de receita por quarto na região Vila Mariana.

Em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de outubro com 64% de ocupação com uma diária média de R\$207,90, considerando as 48 unidades ativas.

Já o Atmosfera Vila Mariana encerrou o mês de outubro com 67% de ocupação e uma diária média de R\$227,50, considerando as 113 unidades ativas.

Em relação ao Iconyc, ao longo do mês de novembro, recebemos novas unidades da Cyrela. Também em novembro, a Padrão Argil, empresa contratada para a aquisição e montagem de toda a parte de mobiliário, utensílios e equipamentos do empreendimento, está em fase avançada na decoração de parte das unidades que deverão ser entregues no mês de Dezembro. Na seção dedicada ao Iconyc, apresentamos imagens mais recentes das unidades decoradas.

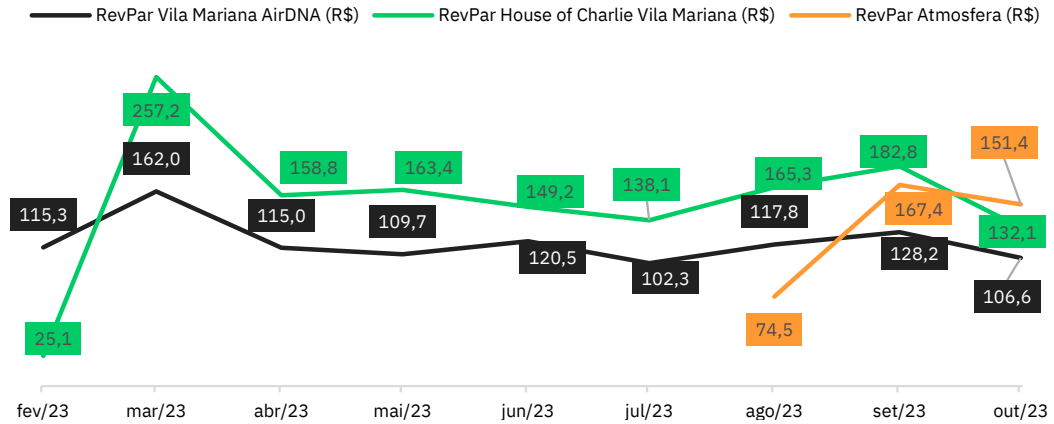
Gostaríamos de convidar todos os nossos investidores a nos acompanharem em nossas plataformas digitais, como o Instagram, LinkedIn e YouTube. Nestes canais, compartilhamos regularmente nossas perspectivas sobre o mercado e destacamos novas oportunidades de investimento que possam ser de interesse para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



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

NOVEMBRO 2023

Comparativo de Receita por Quarto na Região Vila Mariana



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	9.091	51%
Highline Iconyc	14.513	18.222	9.988	45%
Atmosfera	13.108	17.254	9.021	48%
On the parc	15.311	27.447	10.537	62%
Total	14.063	19.129	9.678	49%

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
Total	348	12.171

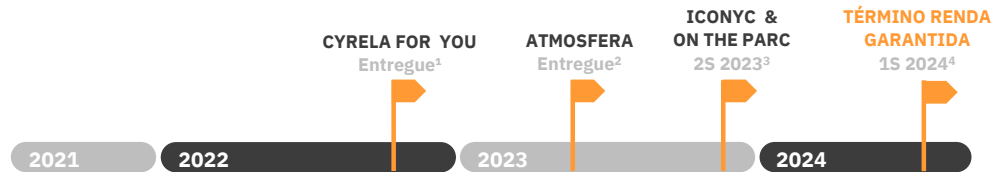
Nota: As unidades representam 100% dos *studios* residenciais e não-residenciais. Todas as unidades serão administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br>)



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

NOVEMBRO 2023

Previsão de Entrega dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

¹ Início da operação em fev/23.

² Início da operação em set/23.

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.





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	nov/23
Receitas	1.617	1.643	1.637	1.667	1.599	1.806	1.750
Renda Garantida	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340
NOI Líquido dos Empreendimentos*	96	108	98	104	123	357	264
Receita Financeira	181	194	199	223	136	109	145
Despesas	-222	-228	-249	-282	-209	-354	-305
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168	-128
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171	-163
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14	-14
Resultado	1.395	1.415	1.388	1.385	1.390	1.452	1.445
Rendimentos Distribuídos	1.400	1.400	1.380	1.380	1.380	1.440	1.440
Resultado por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72
Rendimento por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72

*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,72 por cota referente ao mês de novembro/2023 será paga no dia 14/12/2023 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 30/11/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 78% 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
nov/23	0,72	0,67%	0,72%	0,92%	78%	92%
out/23	0,72	0,67%	0,72%	1,00%	72%	85%
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%

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

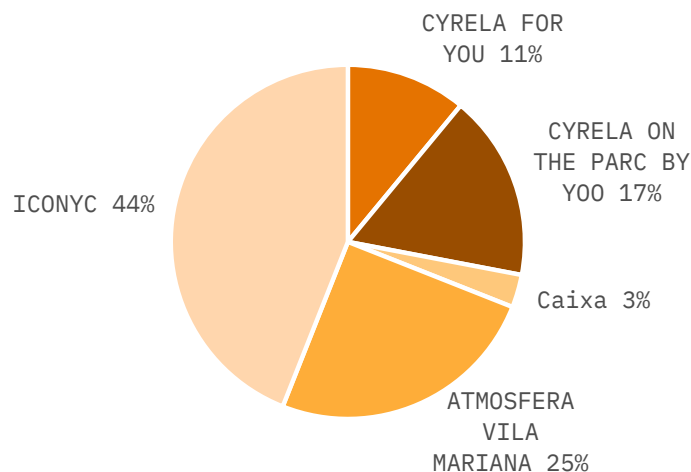
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



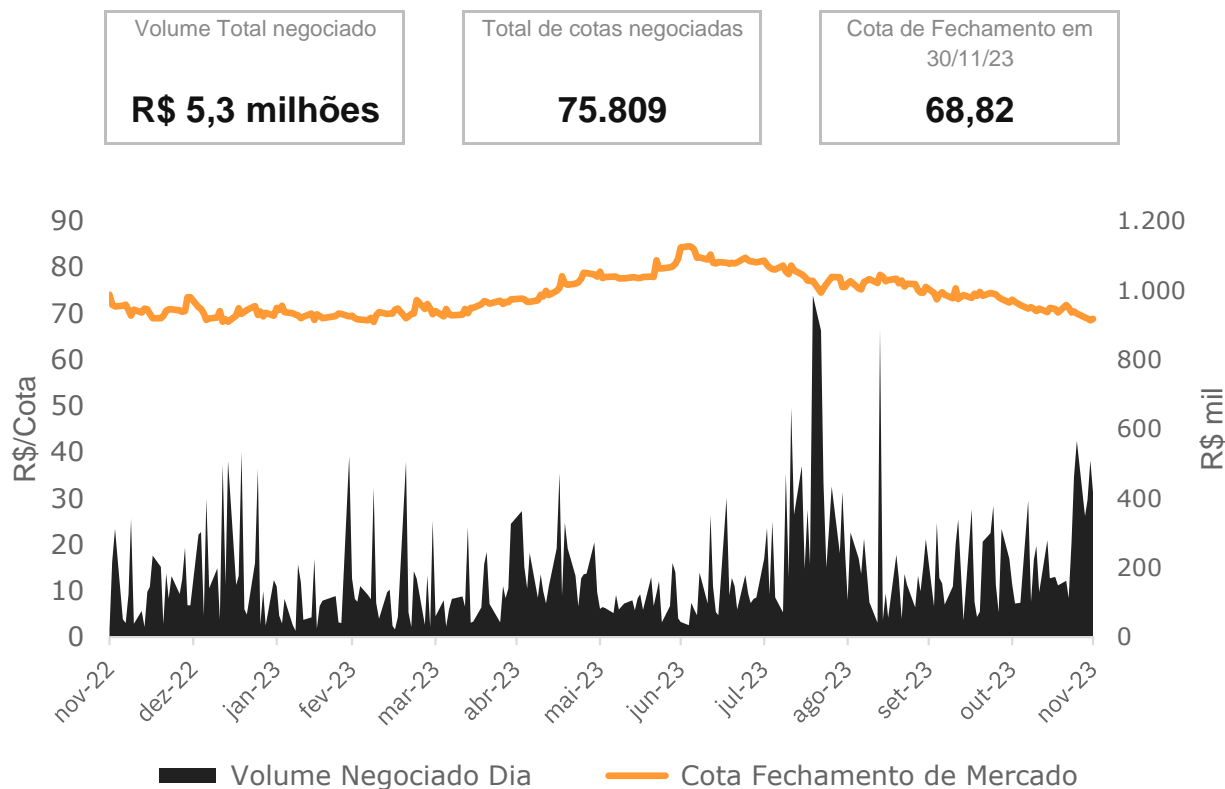
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

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 novembro de 2023, foram negociadas 75.809 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 5,3 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 266 mil.



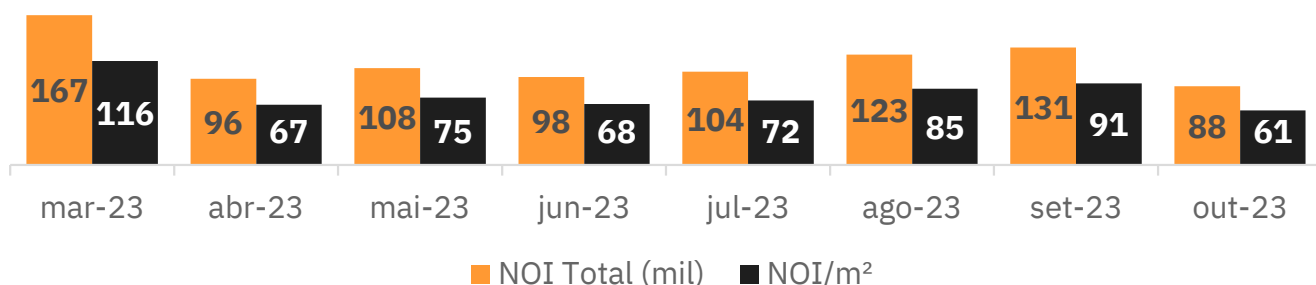
Fonte: B3, Vectis

Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em outubro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 88.000,00 e R\$ 61,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

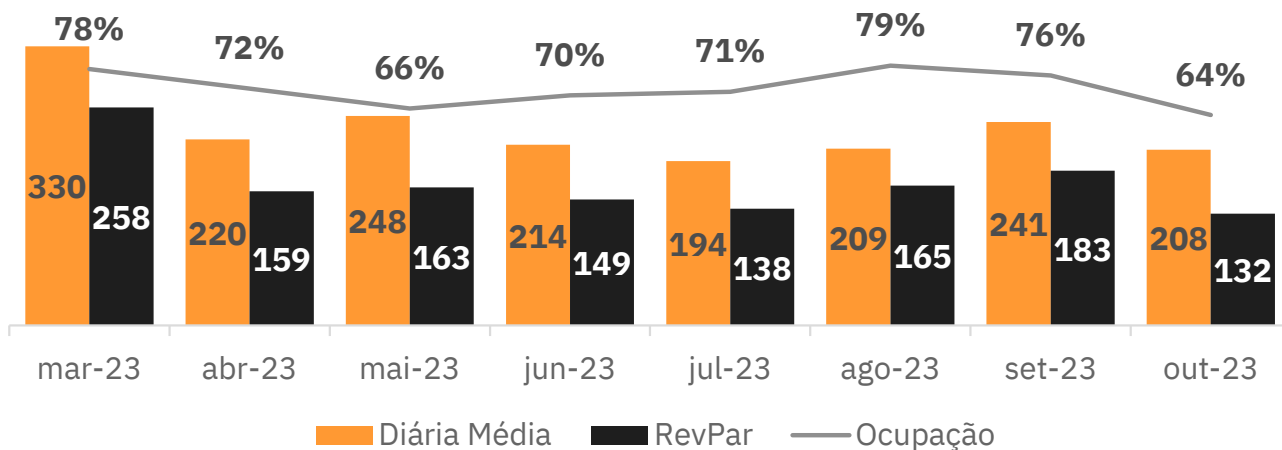


Fonte: Charlie

Ocupação

Em outubro as unidades atingiram 64% de ocupação, diária média R\$208,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$132,00.

Diária Média, RevPar e Ocupação



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.: Novembro/2023



Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

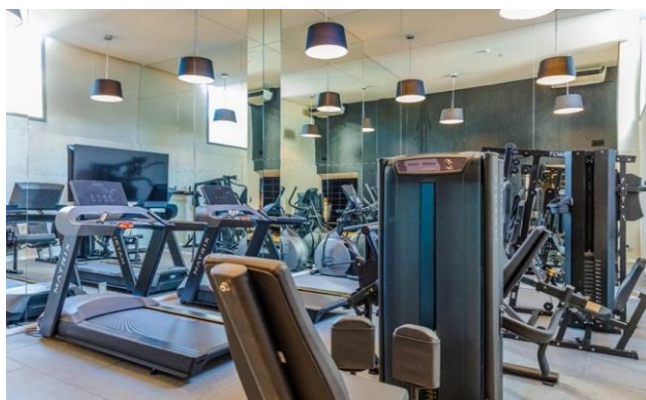


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não

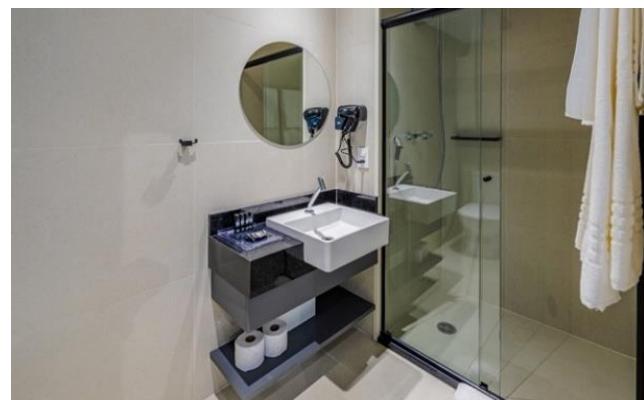


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Novembro/2023

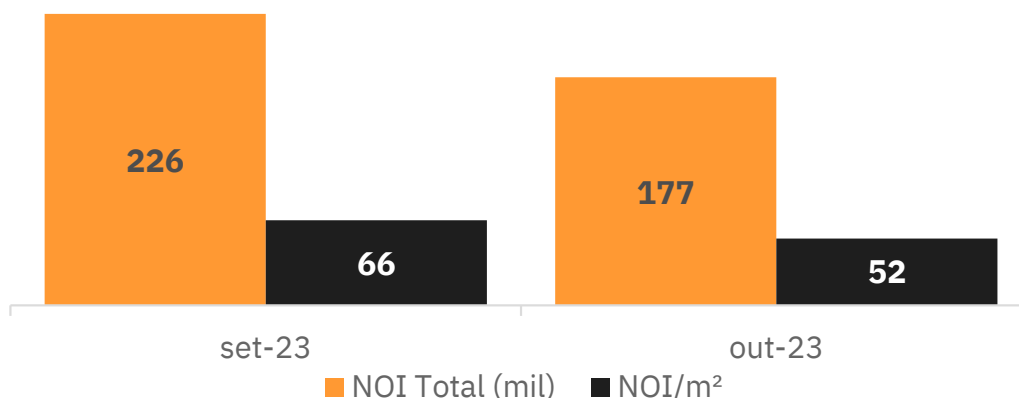
Fonte: Cyrela, Vectis



Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

Em outubro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 177.000,00 e R\$ 52,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

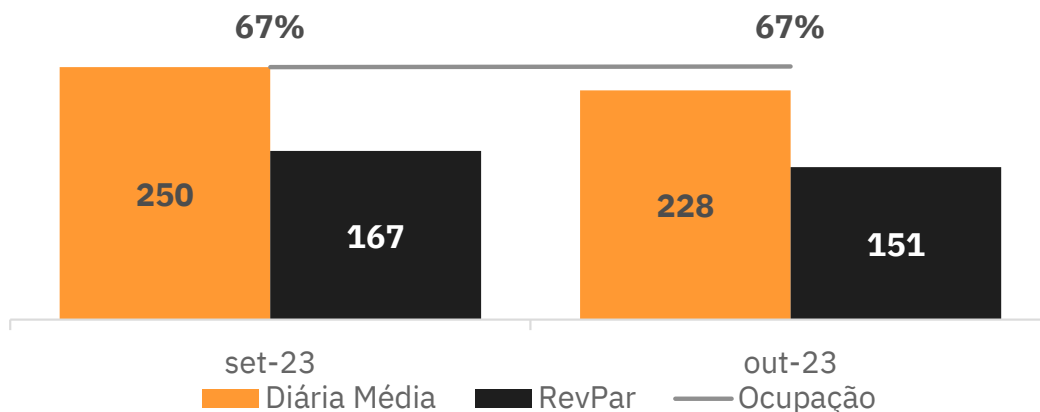


Fonte: Charlie

Ocupação

Em setembro, seu primeiro mês de operação, as unidades já atingiram 67% de ocupação, com diária média de R\$228,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$151,00, resultado considerado bom dado que o empreendimento encontra-se em fase de implantação e início de operação.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



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.: Novembro/2023



Foto 1 – Unidade não residencial.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.

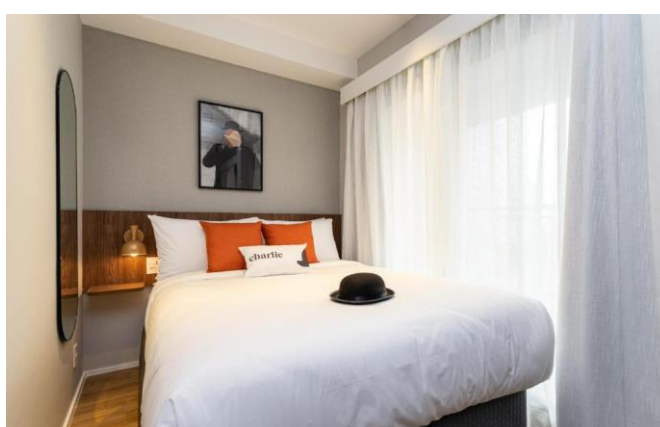


Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Novembro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



Iconyc

Acompanhamento da obra

Em outubro atingimos 100% do total da obra completos. O Índice de Desempenho de Prazo neste mês é de 100% e acumulado de 100%. Em outubro, seguiu-se com finalização de acabamento e paisagismo de áreas comuns.

Estágio da Obra



Lançamento



Início das obras



Fundação



Estrutura e Alvenaria



Acabamento



Entrega



Foto 1 – Bar do empreendimento.



Foto 2 –Quarto de unidade não residencial.



Foto 3 – Piscina na cobertura do empreendimento.

Fonte: Cyrela



Foto 4 – Vista lateral



Iconyc

Informações do Empreendimento



*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Outubro/2023

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	100%

Cronograma da Obra

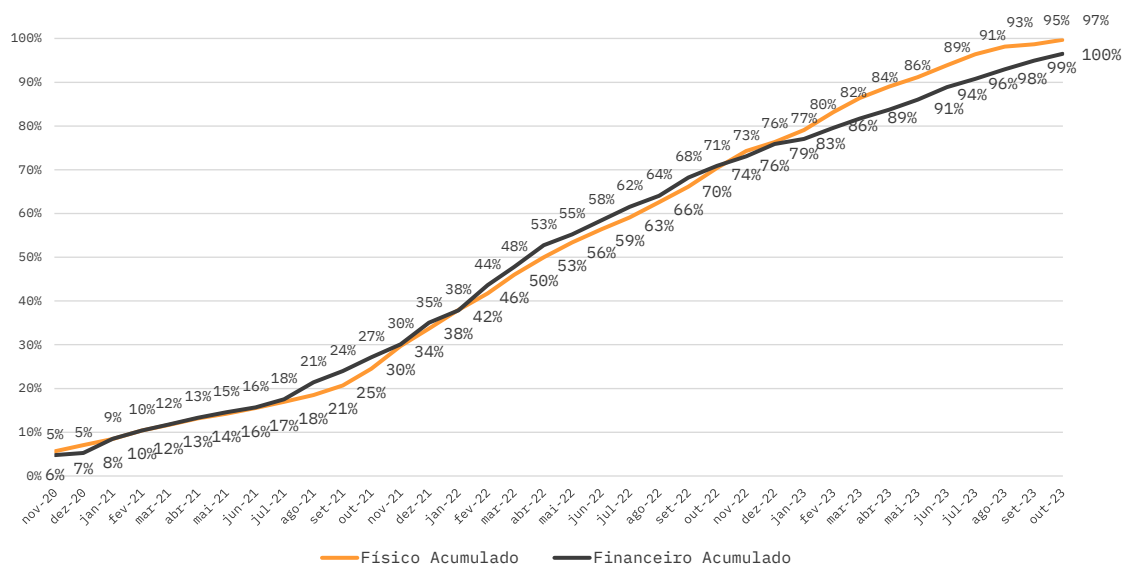
Ano	2020	2021	2022	2023									
Mês	nov a dez	jan a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Mensal	7%	27%	43%	3%	4%	3%	3%	2%	3%	3%	2%	1%	0%
Físico Acumulado	7%	34%	76%	79%	83%	86%	89%	91%	94%	96%	98%	99%	100%
Financeiro Acumulado	5%	35%	76%	77%	80%	82%	84%	86%	89%	91%	93%	95%	97%

EXECUTADO

Ref.: Outubro/2023

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

Evolução da Obra



Ref.: Outubro/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 outubro, 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 outubro prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida em paredes internas de unidades.

Estágio da Obra

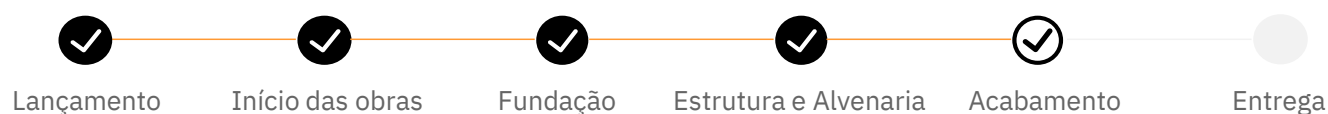


Foto 1 – Vista da fachada.

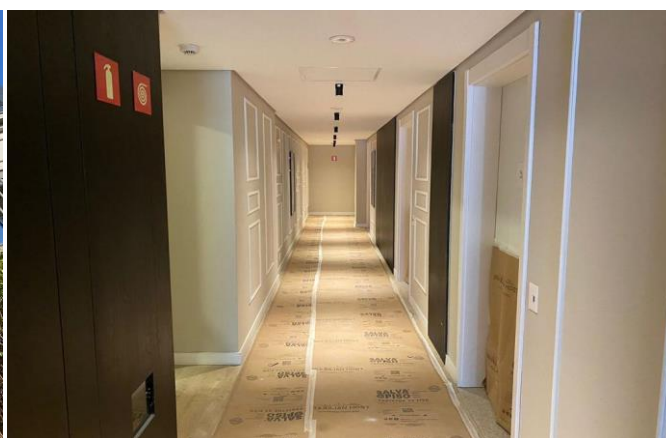


Foto 2 – Corredor com pintura das paredes finalizadas.



Foto 3 – Unidade não residencial.

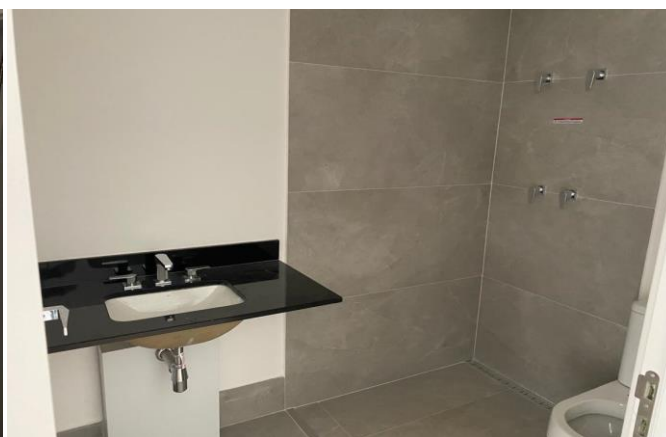


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

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 m ²	R\$ 15.310,83
Data da Entrega	2S 2023
Andamento da Obra	97%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Outubro/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	nov-23
Mensal	19%	47%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%	6%	2%	0%	3%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	95%	97%	97%	100%
Financeiro Acumulado	16%	59%	62%	65%	67%	70%	72%	76%	78%	82%	85%	88%	ND*

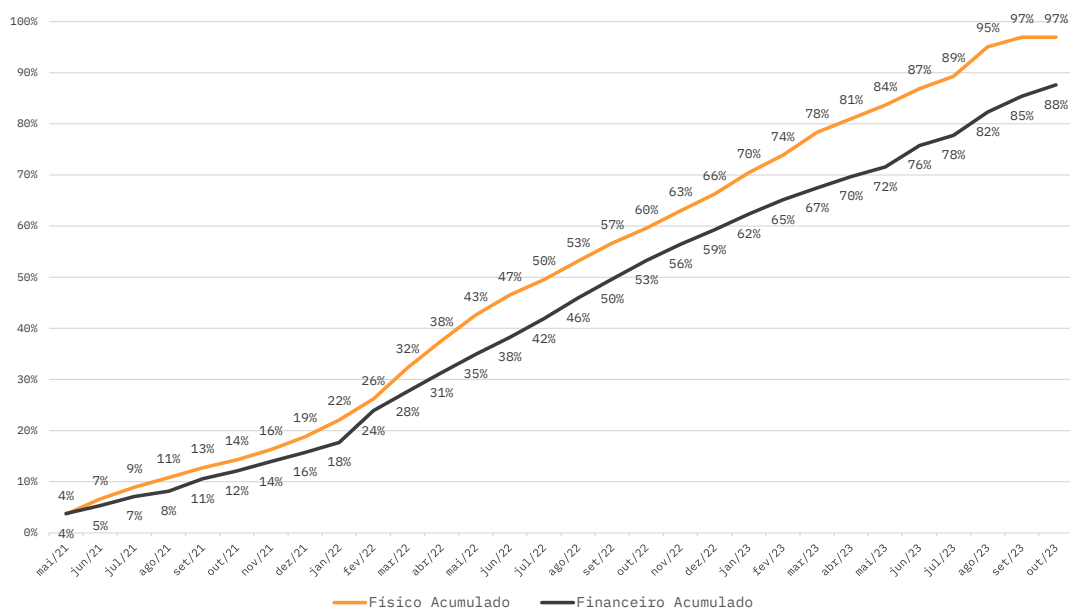
EXECUTADO

PROJETADO

Ref.: Outubro/2023

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

Evolução da Obra



Ref.: Outubro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



VCRR11 VECTIS RENDA RESIDENCIAL



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

31/05/21

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") (<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.