

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, dois já em operação, um em fase pré-operacional e outro 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\$ 262 MM

Dividendos a pagar
R\$ 0,75

Número de cotistas
4.270

15/01/2024

Cota
R\$ 130,96

patrimonial

Cota
R\$ 67,57

mercado



Data base de 29/12/2023
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

DEZEMBRO 2023

Prezado(a) Cotista,

Em dezembro, adicionalmente à Renda Mínima Garantida, o Fundo distribuirá o resultado do aluguel das unidades do Cyrela For You Vila Mariana e Atmosfera Vila Mariana (ou “House of Charlie Vila Mariana” e “House of Charlie Atmosfera” respectivamente nas principais plataformas de reservas). Sendo assim, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$0,75 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 67,57, preço de fechamento de dezembro, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 14,16% a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física.

Vale ressaltar a excelente performance dos 2 empreendimentos operantes do Fundo no mês de novembro, com atingimento de resultados recorde em ocupação, RevPar e NOI. O alto número de eventos, além da histórica sazonalidade positiva do mês de novembro para o setor de hospedagem, contribuiu fortemente para este resultado. A capacidade de capturar essa oportunidade, mantendo um alto nível de avaliações nas plataformas de reservas e com um resultado operacional bastante satisfatório, mostra que os empreendimentos estão cada vez mais focados em uma boa experiência aos clientes e em trazer bons retornos para os cotistas.

Com isso, em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de novembro com 91,08% de ocupação e com uma diária média de R\$273,9 gerando um NOI de R\$ 4.032 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

O Atmosfera Vila Mariana teve seu 4º mês de operação com todas as unidades disponíveis para locação, e encerrou o mês de novembro com 88,90% de ocupação, um resultado excepcional dado que a operação ainda está em período de “ramp up”. Em termos de diária média, o valor foi de R\$277,07 gerando um NOI de R\$ 2.773 por unidade, considerando as 113 unidades ativas.

É importante destacar que, por possuir poucas unidades, o Cyrela For You, tem uma eficiência menor em termos de custos por unidades versus os demais empreendimentos, portanto, não devemos utilizar os seus resultados como projeção futura dos dividendos do VCRR11. Sem contar que, como o Atmosfera e o For You são bastante próximos, após o período de implantação e “ramp-up” do Atmosfera, esperamos conseguir maior eficiência operacional no For You através da otimização dos times que trabalham nesses empreendimentos.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

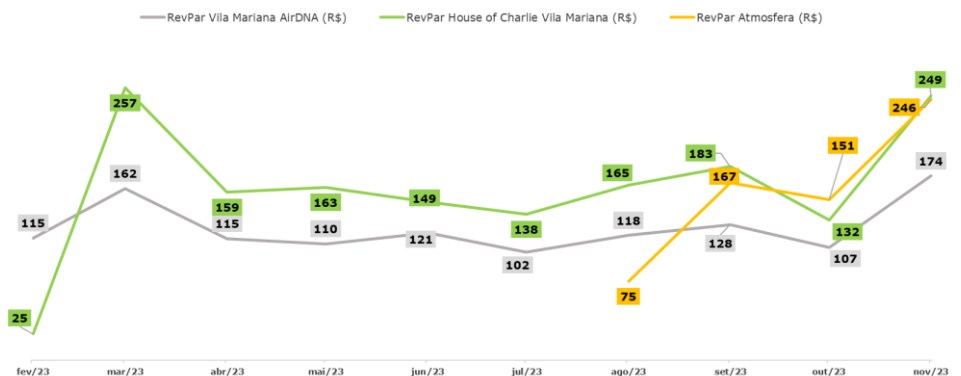
DEZEMBRO 2023

Em relação ao Iconyc, ao longo do mês de dezembro, continuamos recebendo novas unidades da Cyrela. Devemos começar a operar as primeiras unidades do Iconyc ao longo de janeiro e, em fevereiro, também iniciar as operações do On The Parc.

Lembrando que o Iconyc é o maior e melhor empreendimento do portfólio. Nossa equipe acompanha diariamente, em conjunto com o administrador imobiliário, o Charlie, as locações e a performance das unidades.

Os imóveis do Fundo foram reavaliados pela Colliers, empresa internacional conhecida por sua expertise e rigorosos padrões de avaliação de ativos imobiliários, resultando em uma valorização média de 2,4% em relação aos laudos do ano anterior, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 2,2% do patrimônio líquido do Fundo em relação a cota patrimonial de 28/12/2023.

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.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

DEZEMBRO 2023

Comparativo de Preço por Metro Quadrado

| Empreendimento | Preço Aquisição | Preço de Mercado | Preço (Cota atual) | Desconto (Cota atual) |
|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Cyrela For You | 13.210 | 19.869 | 8.926 | 55% |
| Highline Iconyc | 14.513 | 20.093 | 9.806 | 51% |
| Atmosfera | 13.108 | 19.520 | 8.857 | 55% |
| On the parc | 15.311 | 29.332 | 10.346 | 65% |
| Total | 14.063 | 21.040 | 9.502 | 55% |

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 é calculado com base no último laudo técnico realizado em Dez/23, incorporando também os investimentos adicionais realizados nos empreendimentos, tais como o FFE.

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 Início da operação em set/23.

³ Obra entregue pela Cyrela com previsão de início de operação em jan/24.

⁴ Habite-se emitido pela Cyrela com previsão de início de operação em fev/24.

⁵ 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 | dez/23 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receitas | 1.617 | 1.643 | 1.637 | 1.667 | 1.599 | 1.806 | 1.750 | 1.934 |
| Renda Garantida | 1.340 | 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 | 507 |
| Receita Financeira | 181 | 194 | 199 | 223 | 136 | 109 | 145 | 87 |
| Despesas | -222 | -228 | -249 | -282 | -209 | -354 | -305 | -416 |
| Despesas Não Recorrentes | -38 | -38 | -34 | -36 | -43 | -168 | -128 | -236 |
| Taxa de Adm e Gestão | -180 | -172 | -172 | -188 | -163 | -171 | -163 | -163 |
| Outras | -04 | -18 | -43 | -58 | -03 | -14 | -14 | -16 |
| Resultado | 1.395 | 1.415 | 1.388 | 1.385 | 1.390 | 1.452 | 1.445 | 1.518 |
| Rendimentos Distribuídos | 1.400 | 1.400 | 1.380 | 1.380 | 1.380 | 1.440 | 1.440 | 1.500 |
| Resultado por Cota | 0,70 | 0,70 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,72 | 0,72 | 0,75 |
| Rendimento por Cota | 0,70 | 0,70 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,72 | 0,72 | 0,75 |

*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,75 por cota referente ao mês de dezembro/2023 será paga no dia 15/01/2024 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 29/12/2023. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 83% 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 |
| dez/23 | 0,75 | 0,67% | 0,75% | 0,90% | 83% | 98% |
| 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% |

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

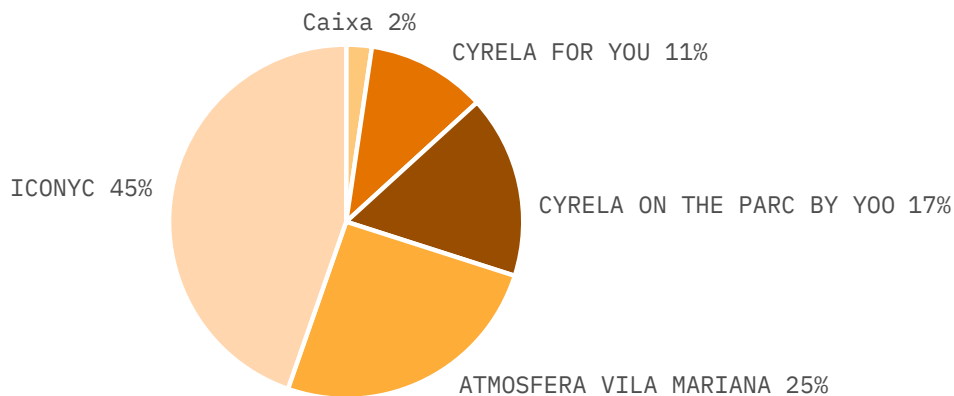
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



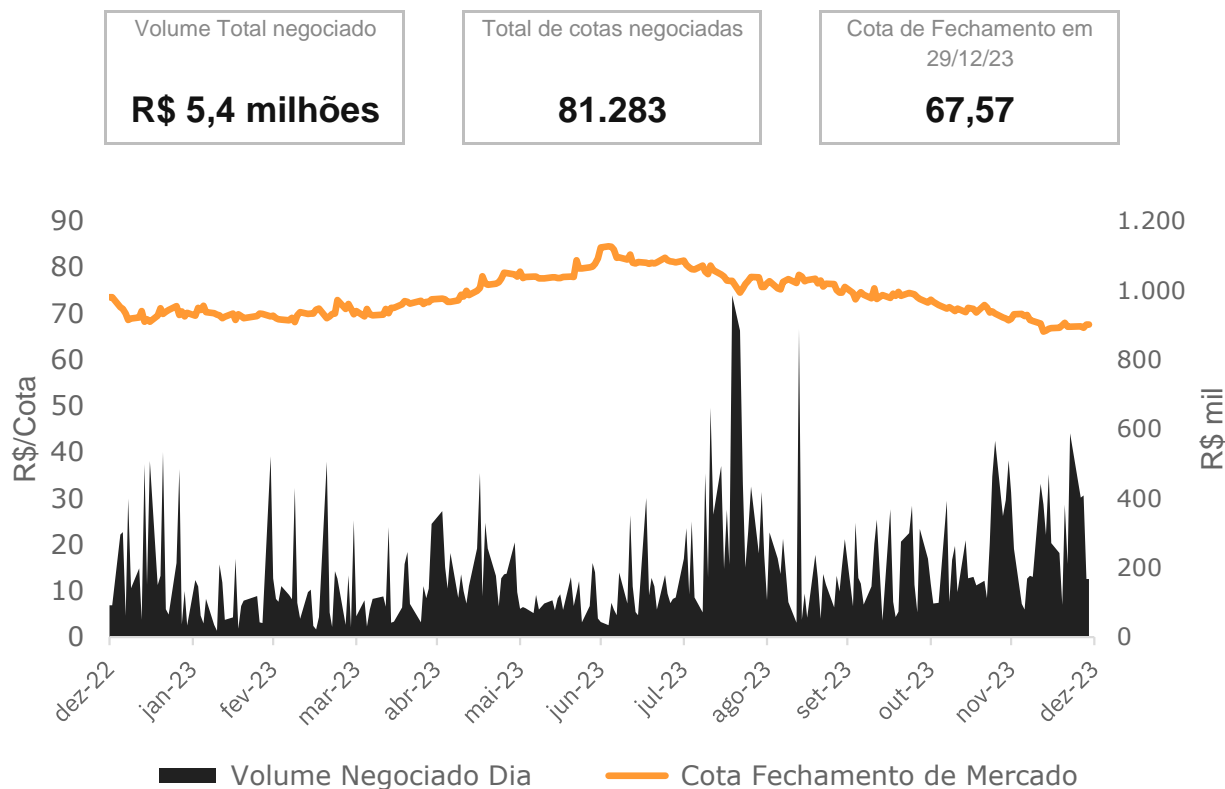
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos. Destes, dois já foram concluídos, um está em fase pré-operacional e outro está em fase de desenvolvimento pela Cyrela, todos 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 dezembro de 2023, foram negociadas 81.283 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 5,4 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 273 mil.



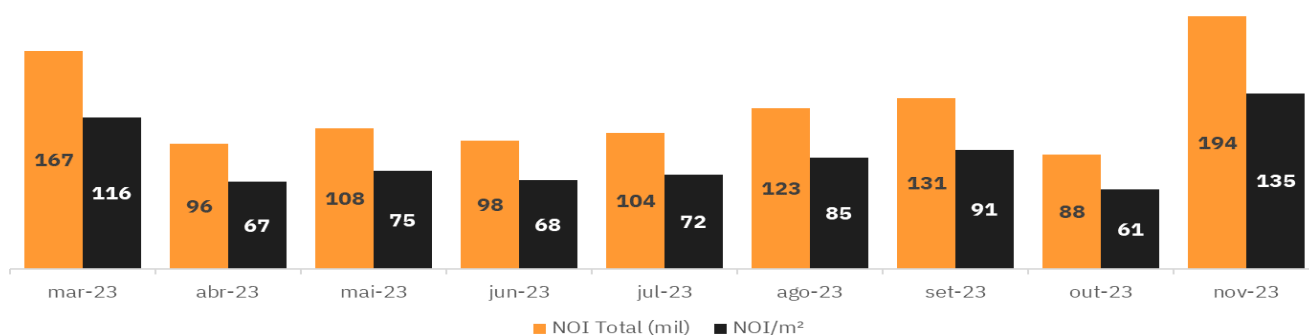
Fonte: B3, Vectis

Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em novembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 194.000,00 e R\$ 135,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

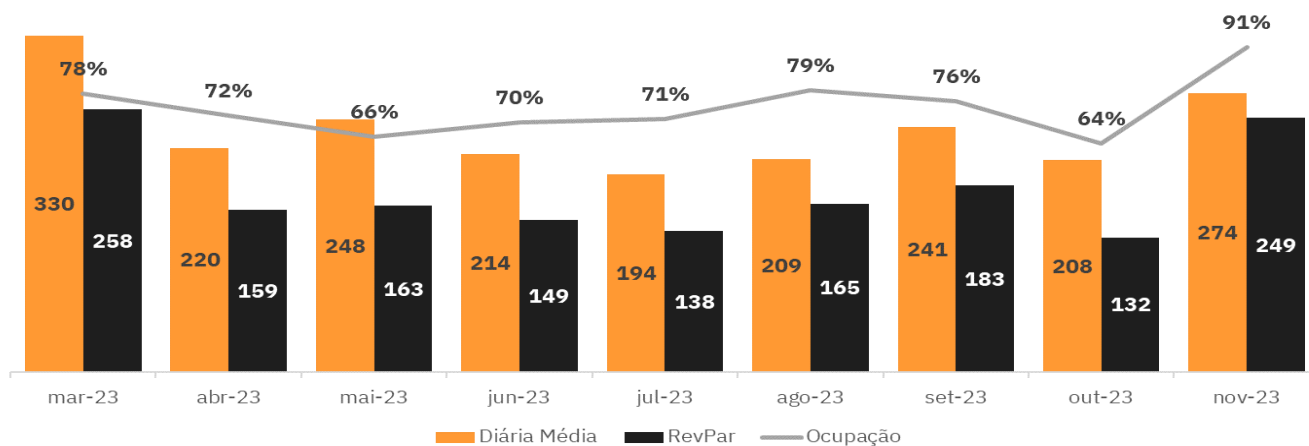


Fonte: Charlie

Ocupação

Em novembro as unidades atingiram 91% de ocupação, diária média R\$274,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$249,00.

Diária Média, RevPar e Ocupação

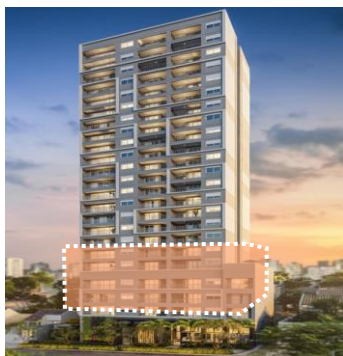


Fonte: Charlie



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.: Dezembro/2023



Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

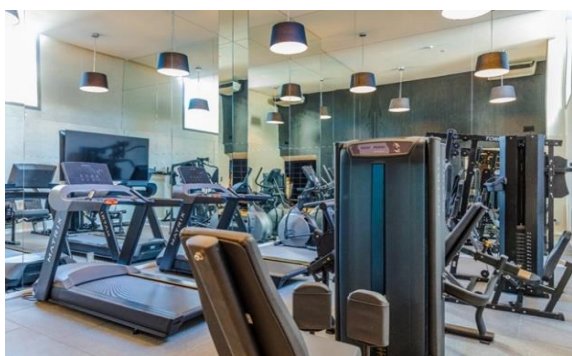


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não

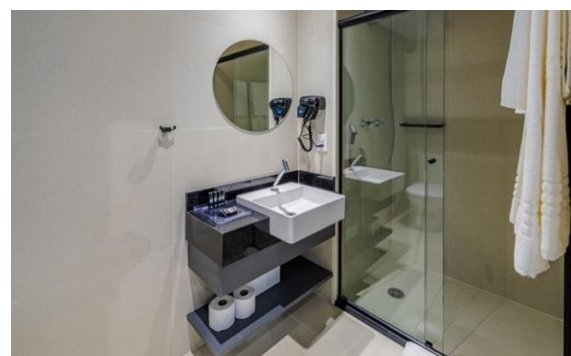


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Dezembro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis

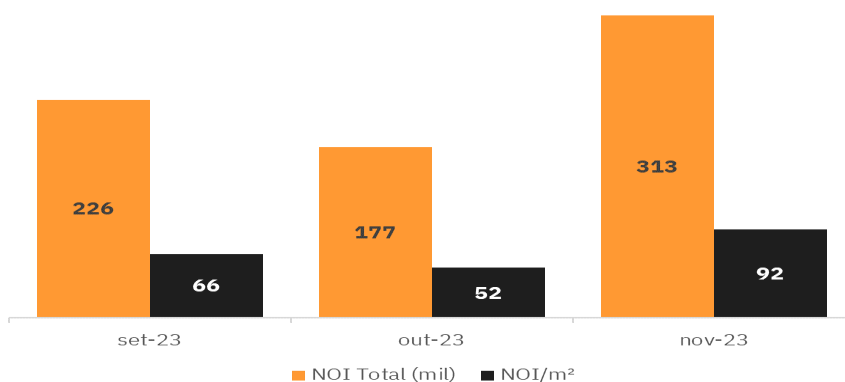


Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

Em novembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 313.000,00 e R\$ 92,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

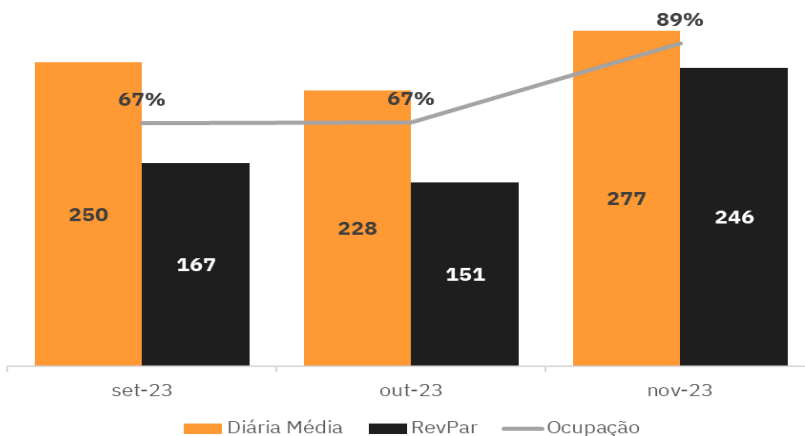


Fonte: Charlie

Ocupação

Em novembro as unidades já atingiram 89% de ocupação, com diária média de R\$277,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$246,00, 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.: Dezembro/2023



Foto 1 – Unidade não residencial.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Dezembro/2023

Fonte: Cyrela, Vectis



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 | 100% |

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Dezembro/2023



Foto 1 – Roof Top das unidades não residenciais.



Foto 2 – Sala de estar de unidade não residencial.



Foto 3 – Copa de unidade não residencial.



Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Fonte: Cyrela



Cyrela On The Parc By Yoo

Acompanhamento da obra

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo oitavo mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria, totalizando 99% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de novembro foi de 91%. Em novembro prosseguiu-se a instalação de parte elétrica, tubulações hidráulicas e gás e acabamento com massa corrida nas paredes internas das unidades.

Estágio da Obra

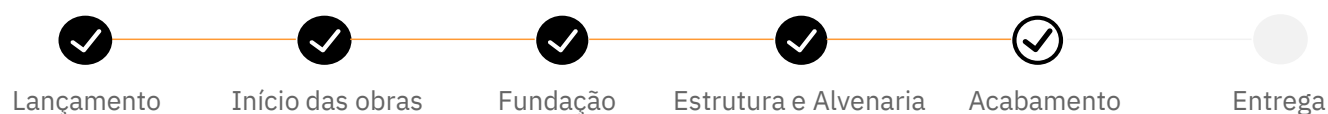


Foto 1 – Vista da fachada.

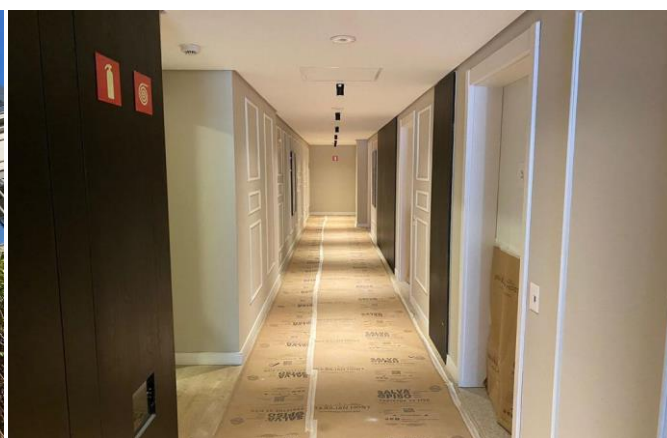


Foto 2 – Corredor com pintura das paredes finalizadas.



Foto 3 – Unidade não residencial.

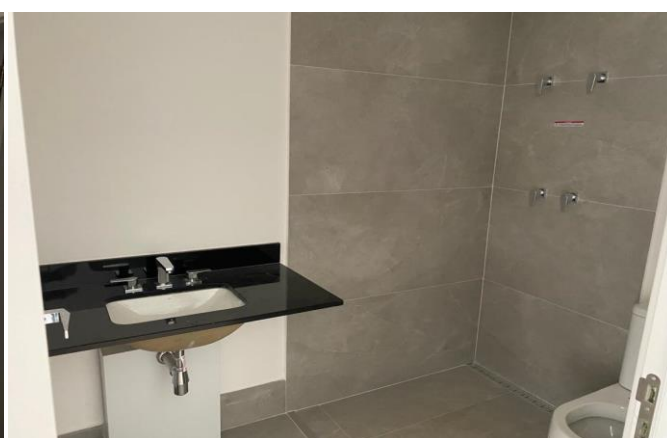


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

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 | 1S 2024 |
| Andamento da Obra | 99% |

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Novembro/2023

Cronograma da Obra

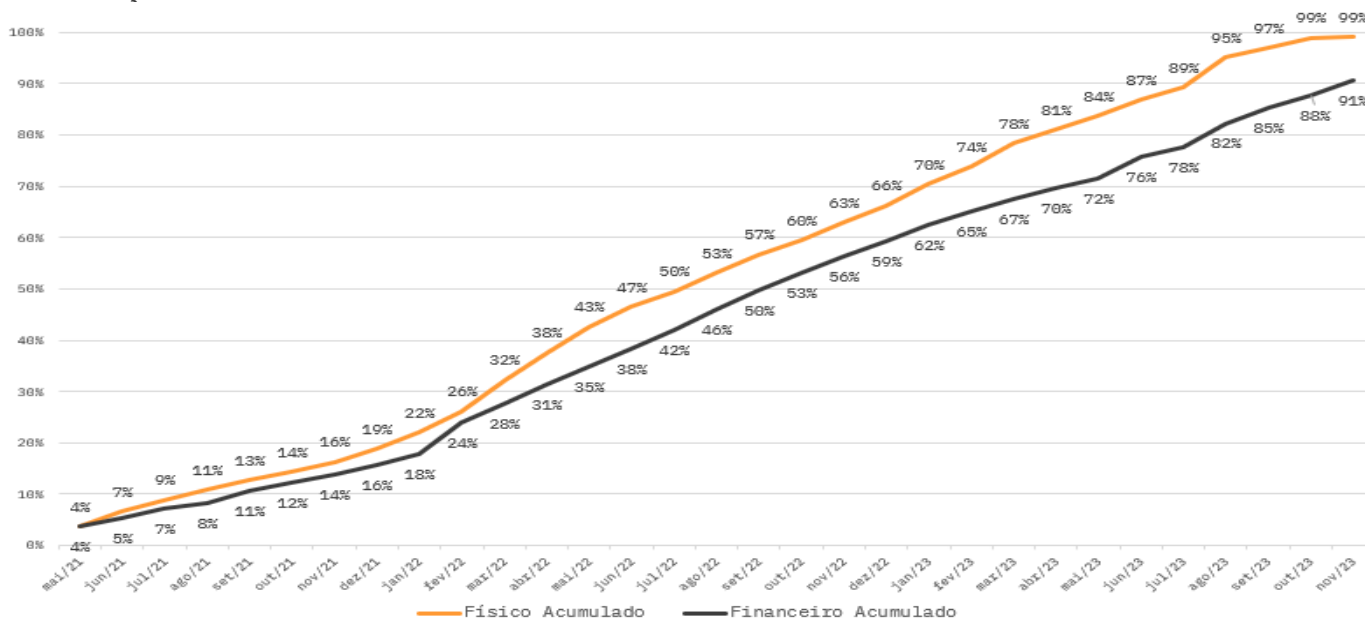
| Ano | 2021 | 2022 | 2023 | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mês | mai a dez | jan a dez | jan-23 | fev-23 | mar-23 | abr-23 | mai-23 | jun-23 | jul-23 | ago-23 | set-23 | out-23 | nov-23 |
| Mensal | 19% | 47% | 4% | 4% | 4% | 3% | 3% | 3% | 2% | 6% | 2% | 2% | 0% |
| Físico Acumulado | 19% | 66% | 70% | 74% | 78% | 81% | 84% | 87% | 89% | 95% | 97% | 99% | 99% |
| Financeiro Acumulado | 16% | 59% | 62% | 65% | 67% | 70% | 72% | 76% | 78% | 82% | 85% | 88% | 91% |

EXECUTADO

Ref.: Novembro/2023

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

Evolução da Obra



Ref.: Novembro/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

Quantidade de Cotas

2.000.000

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, direitos 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.