

# 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\$ 0,70**

**Número de cotistas**  
**4.393**

16/02/2024

**Cota**  
**R\$ 130,96**

patrimonial

**Cota**  
**R\$ 71,00**

mercado



**Data base de 31/01/2024**  
Rendimento líquido, isento de  
IR para pessoa física  
**Palavra do gestor >**



# VECTIS RENDA RESIDENCIAL

JANEIRO 2024

Prezado(a) Cotista,

Em janeiro, 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\$ 0,70 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 71,00, preço de fechamento de janeiro, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 12,49% a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física.

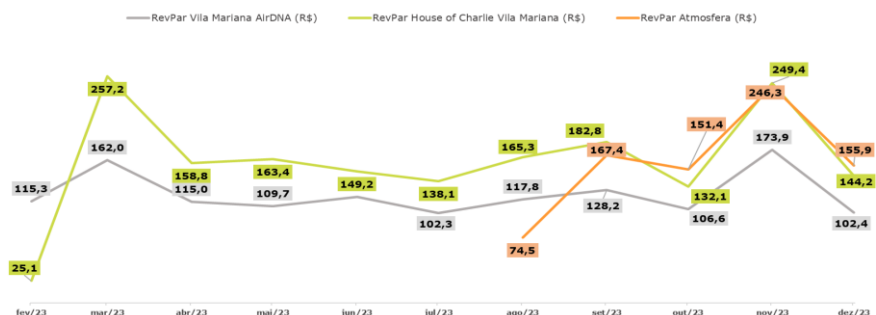
Com isso, em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de dezembro com 62,73% de ocupação e com uma diária média de R\$229,91 gerando um NOI de R\$ 1.978 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

O Atmosfera Vila Mariana teve seu 5º mês de operação com todas as unidades disponíveis para locação, e encerrou o mês de dezembro com 63,72% de ocupação. Em termos de diária média, o valor foi de R\$ 244,71 gerando um NOI de R\$ 1.618 por unidade, considerando as 113 unidades ativas.

Com o intuito de aumentar a eficiência dos ativos do Eixo Paulista, devido à proximidade entre o Cyrela For You e o Atmosfera, estamos estudando aprimorar e reduzir a estrutura de custo entre os dois prédios, sem abrir mão de qualidade, por meio da integração das equipes alocadas nos dois prédios, gerando maior retorno.

Vale ressaltar que a performance dos 2 empreendimentos operantes do Fundo, é sazonalmente afetada em dezembro, tipicamente mais fraco em termos de eventos e turismo, e conseqüentemente hospedagens para o setor de *short* e *mid stay*. O gráfico abaixo mostra como essa sazonalidade afeta todo o setor e não apenas os empreendimentos do Fundo. Como estamos operando ainda com apenas 1 dos eixos, o fundo ainda não reflete o seu potencial total de rentabilidade, uma vez que as unidades ainda não estão todas operacionais.

## Comparativo de Receita por Quarto na Região Vila Mariana



RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



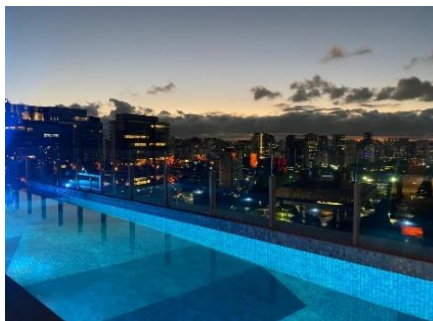
# VECTIS RENDA RESIDENCIAL

JANEIRO 2024

Em relação ao Iconyc, ao longo do mês de janeiro, iniciamos o *soft opening* de algumas unidades e, assim como no Atmosfera, iniciamos a operação com dois modelos: o *short stay* tradicional e o modelo de “hotel”, possibilitando que, nessa fase de *ramp up*, seja identificado qual o modelo que mais agrada o público da região e, principalmente, apresenta o melhor resultado financeiro. Lembrando que o Iconyc é o maior e melhor empreendimento do portfólio.

Ao longo do mês de fevereiro, também devemos iniciar as operações do On The Parc.

Nossa equipe acompanha diariamente, em conjunto com o administrador imobiliário, o Charlie, as locações e a performance das unidades.



Piscina no *roof top* do edifício Iconyc.



Espaço *gourmet* no edifício Iconyc.



Sala de estar de unidade do edifício Iconyc.



Dormitório casal no edifício 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.



# VECTIS RENDA RESIDENCIAL

JANEIRO 2024

## 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	9.379	53%
Highline Iconyc	14.513	20.093	10.304	49%
Atmosfera	13.108	19.520	9.307	52%
On the parc	15.311	29.332	10.871	63%
<b>Total</b>	<b>14.063</b>	<b>21.040</b>	<b>9.985</b>	<b>53%</b>

Nota: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> )
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> Obra entregue pela Cyrela em fase pré-operacional com *soft opening*.

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

<sup>5</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.



## 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	jan/24
<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>	<b>1.750</b>	<b>1.934</b>	<b>1.820</b>
Renda Garantida	1.340	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	278
Receita Financeira	181	194	199	223	136	109	145	87	202
<b>Despesas</b>	<b>-222</b>	<b>-228</b>	<b>-249</b>	<b>-282</b>	<b>-209</b>	<b>-354</b>	<b>-305</b>	<b>-416</b>	<b>-420</b>
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168	-128	-236	-133
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171	-163	-163	-183
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14	-14	-16	-103
<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>1.445</b>	<b>1.518</b>	<b>1.400</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>1.440</b>	<b>1.500</b>	<b>1.400</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>0,72</b>	<b>0,75</b>	<b>0,70</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>	<b>0,72</b>	<b>0,75</b>	<b>0,70</b>

\*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

## Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,70 por cota referente ao mês de janeiro/2024 será paga no dia 16/02/2024 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 31/01/2024. 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>
jan/24	0,70	0,67%	<b>0,70%</b>	0,97%	72%	85%
dez/23	0,75	0,67%	<b>0,75%</b>	0,90%	83%	98%
nov/23	0,72	0,67%	<b>0,72%</b>	0,92%	78%	92%
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%

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

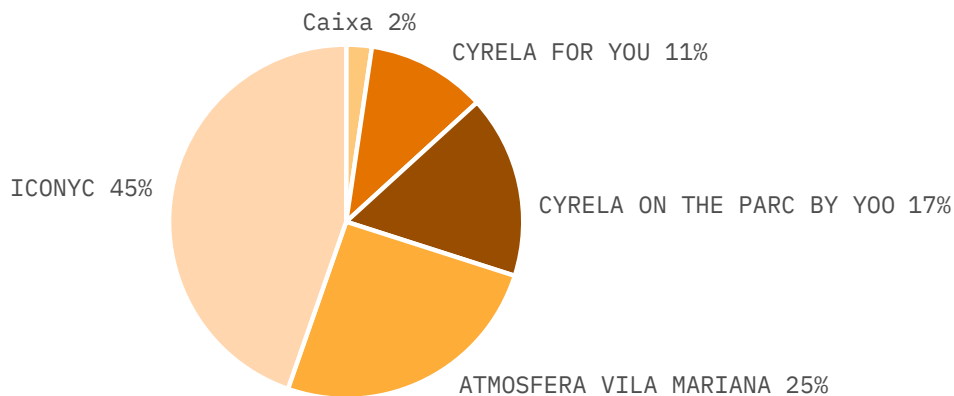
<sup>2</sup>Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

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



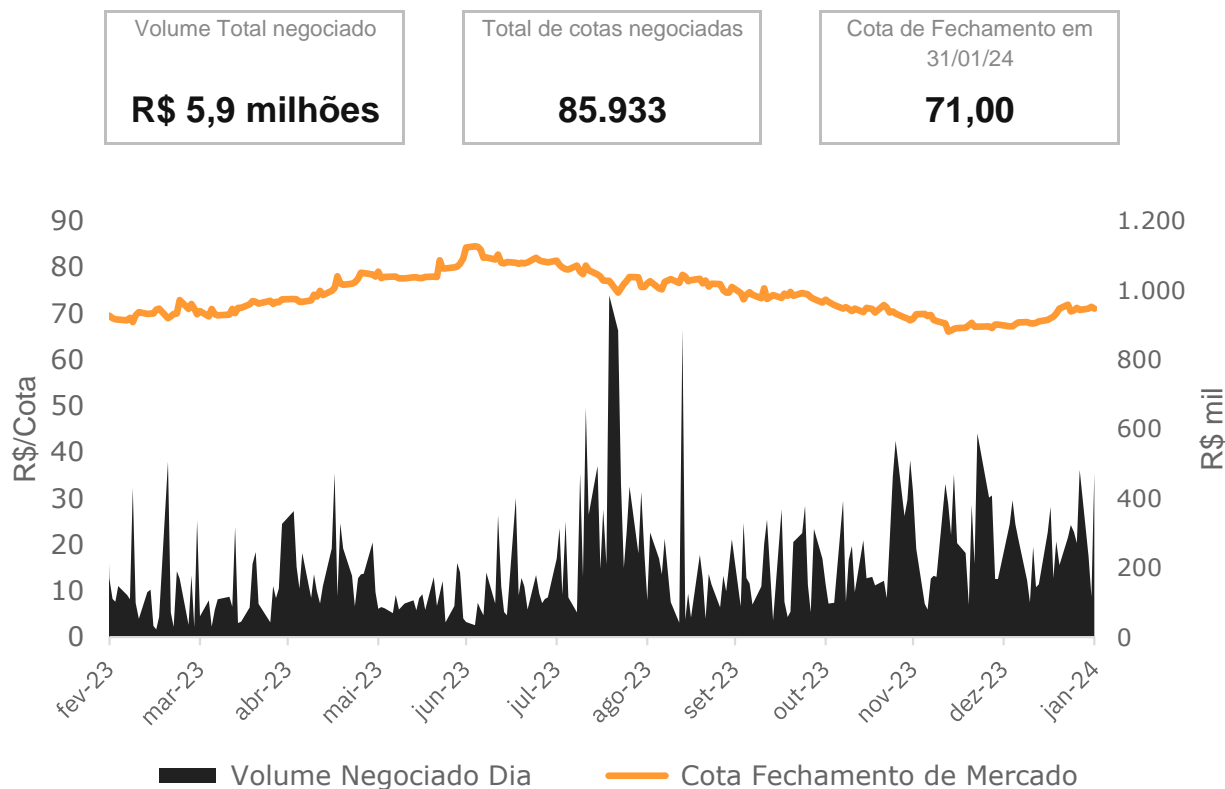
## Alocação do Portfólio de Empreendimentos

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos. Destes, dois já foram concluídos, 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 janeiro de 2024, foram negociadas 85.933 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 5,9 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 271 mil.



Fonte: B3, Vectis

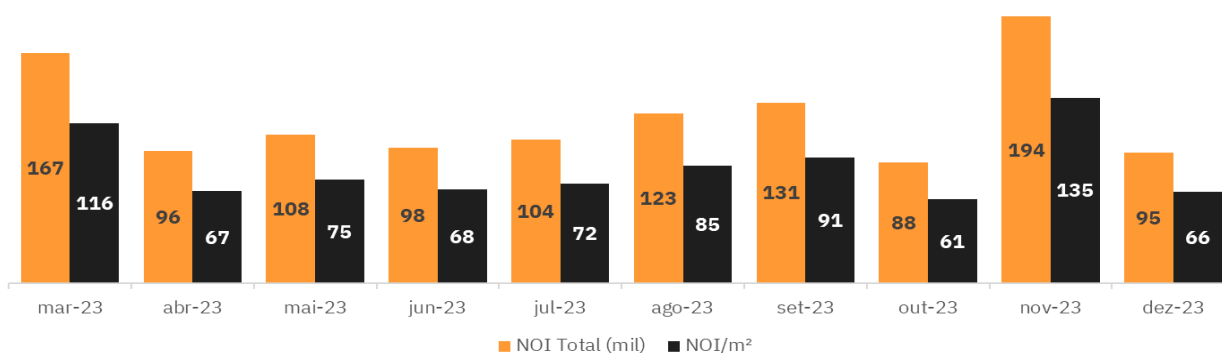


## Cyrela For You (House of Charlie)

### NOI Total e por Metro Quadrado

Em dezembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 95.000,00 e R\$ 66,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

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

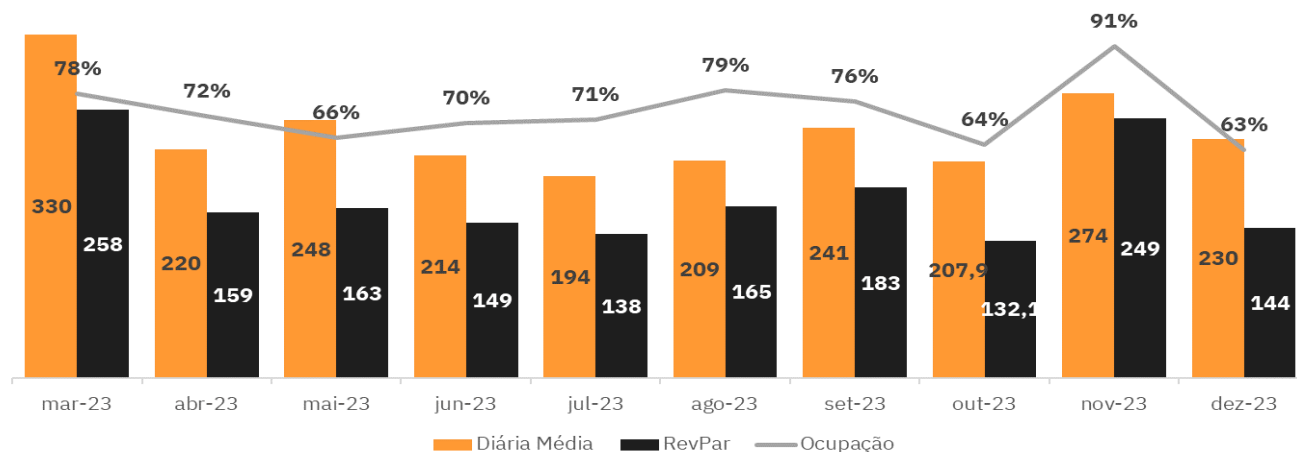


Fonte: Charlie

### Ocupação

Em dezembro as unidades atingiram 63% de ocupação, diária média R\$230,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$144,00.

Diária Média, RevPar e Ocupação

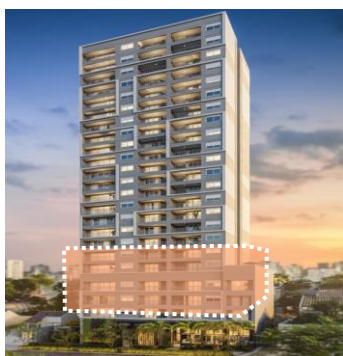


Fonte: Charlie



## Cyrela For You (House of Charlie)

### Informações do Empreendimento



Localização	<b>Vila Mariana - SP</b>
Endereço	<b>Rua Joaquim Távara, 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.: Janeiro/2024

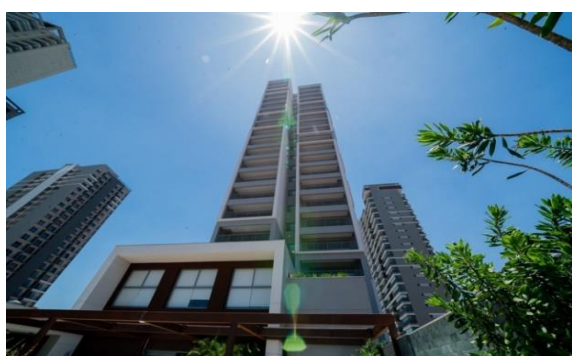


Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

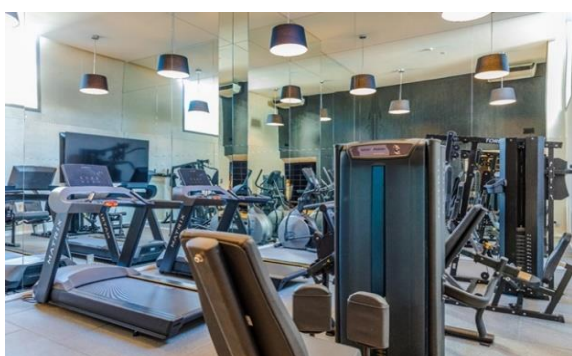


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não

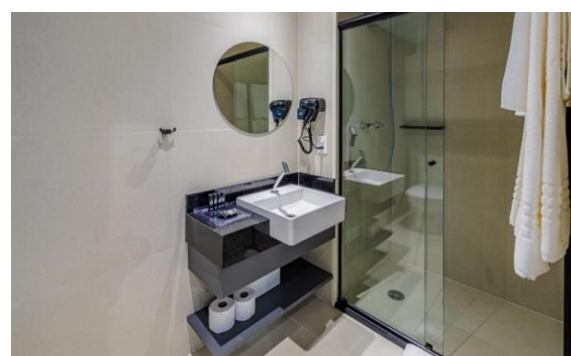


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Janeiro/2024

Fonte: Cyrela, Vectis



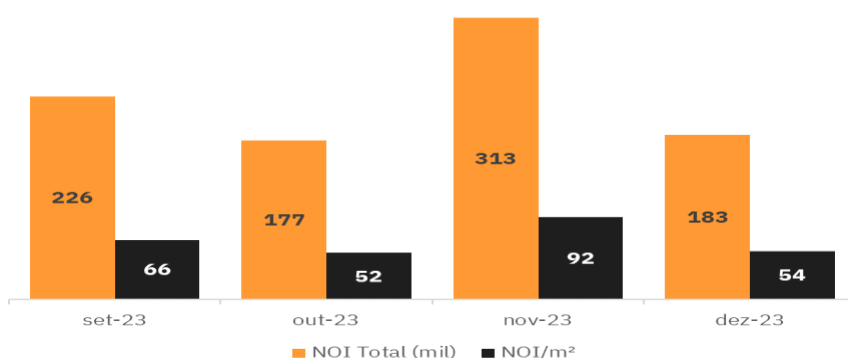


## Atmosfera

### NOI Total e por Metro Quadrado

Em dezembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 183.000,00 e R\$ 54,00 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

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

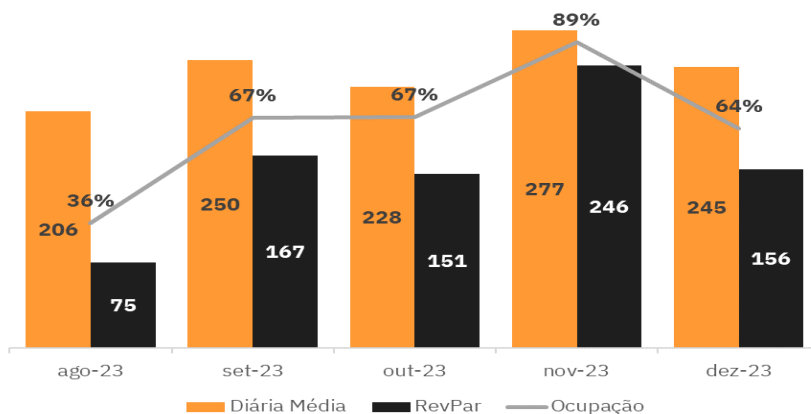


Fonte: Charlie

### Ocupação

Em dezembro as unidades atingiram 64% de ocupação, com diária média de R\$245,00 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$156,00, 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	<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 m²	<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.: Janeiro/2024



Foto 1 – Unidade não residencial.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Janeiro/2024

Fonte: Cyrela, Vectis



## Iconyc

### Informações do Empreendimento



Localização	<b>Vila Clementino - SP</b>
Endereço	<b>Rua Loefgreen, 2.527</b>
Unidades	<b>146</b>
Valor Investido	<b>R\$ 84.579.297,90</b>
Valor m <sup>2</sup>	<b>R\$ 14.512,58</b>
Data da Entrega	<b>2S 2023</b>
Andamento da Obra	<b>100%</b>

\*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Janeiro/2024

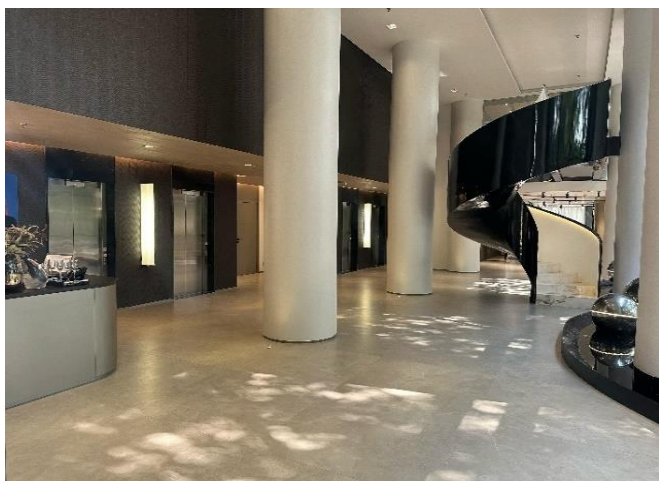


Foto 1 – Hall de entrada do edifício.

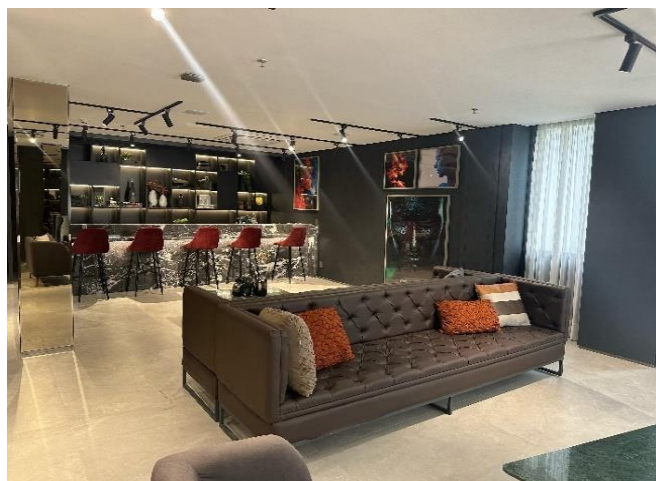


Foto 2 – Lounge do edifício.

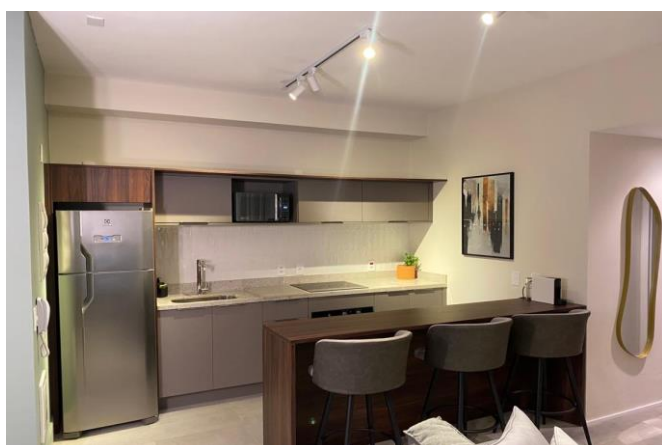


Foto 3 – Copa de unidade residencial.



Foto 4 – Banheiro de unidade residencial.

Fonte: Cyrela



## Cyrela On The Parc By Yoo

### Acompanhamento da obra

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o vigésimo nono mês desde o início da obra e segue a etapa de construção de Estrutura e Alvenaria, totalizando 100% do total de obras. O Índice de Desempenho de Prazo no mês de novembro foi de 91%. Em dezembro prosseguiu-se com a fase de decoração e preparação para início de operação prevista para fevereiro.

### Estágio da Obra

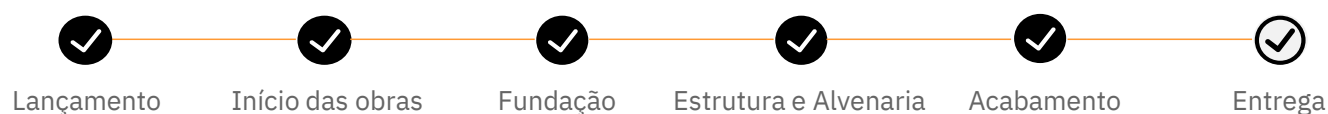


Foto 1 – Vista da fachada.

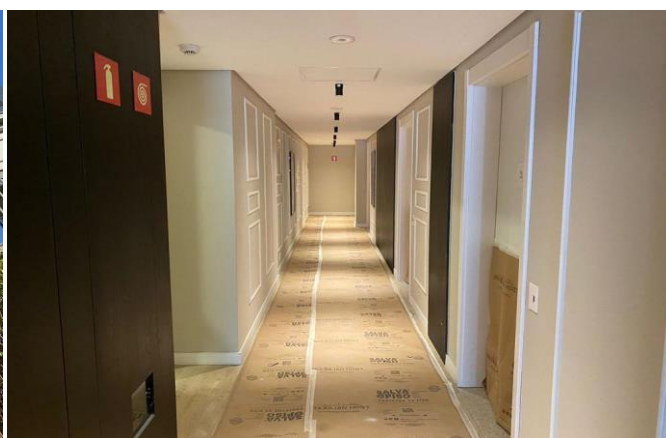


Foto 2 – Corredor com pintura das paredes finalizadas.



Foto 3 – Unidade não residencial.

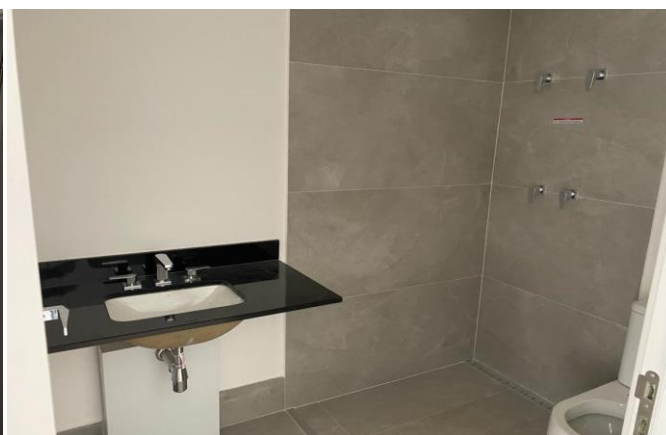


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

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 <sup>2</sup>	R\$ 15.310,83
Data da Entrega	1S 2024
Andamento da Obra	100%

\*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Dezembro/2023

### Cronograma da Obra

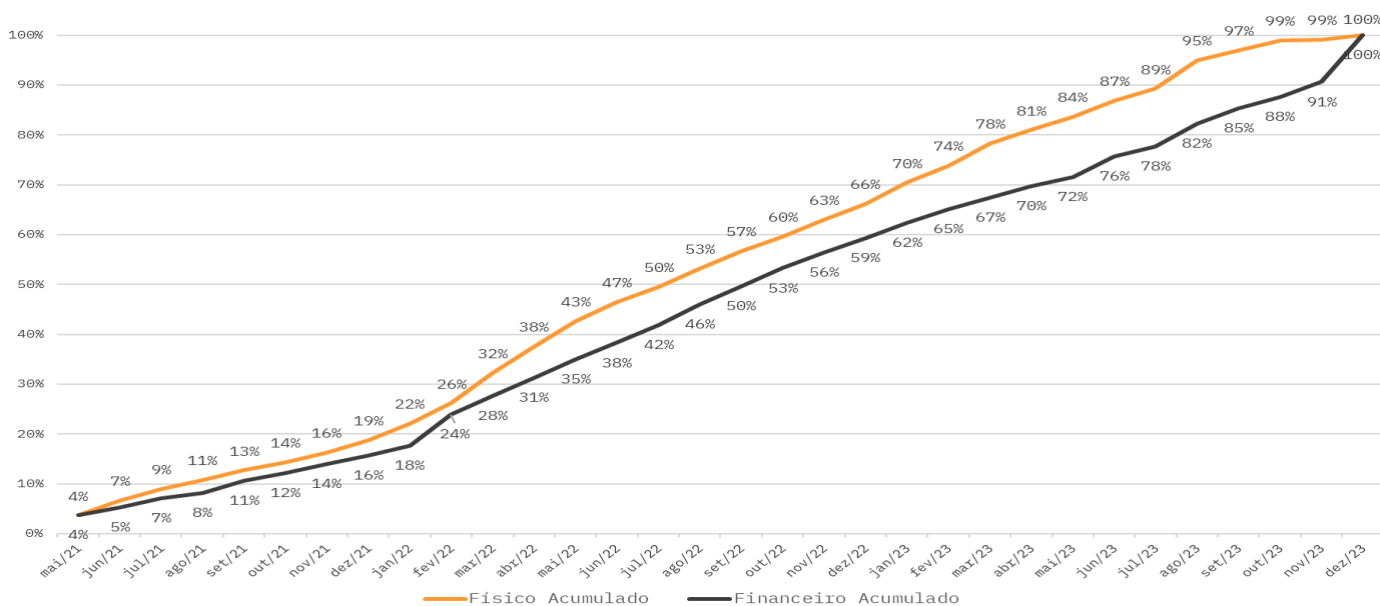
Ano	2021		2023											
Mês	mai a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Mensal	19%	47%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%	6%	2%	2%	0%	1%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	95%	97%	99%	99%	100%
Financeiro Acumulado	16%	59%	62%	65%	67%	70%	72%	76%	78%	82%	85%	88%	91%	100%

**EXECUTADO**

Ref.: Dezembro/2023

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

### Evolução da Obra



Ref.: Dezembro/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.