

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 “*soft opening*” e outro em fase pré-operacional. 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
4.449

14/03/2024

Cota
R\$ 130,93

patrimonial

Cota
R\$ 71,98

mercado



Data base de 29/02/2024
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

FEVEREIRO 2024

Prezado(a) Cotista,

Em fevereiro, 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\$ 71,98, preço de fechamento de fevereiro, teve uma rentabilidade mensal anualizada de 12,31% a.a. líquida de imposto de renda para o investidor pessoa física.

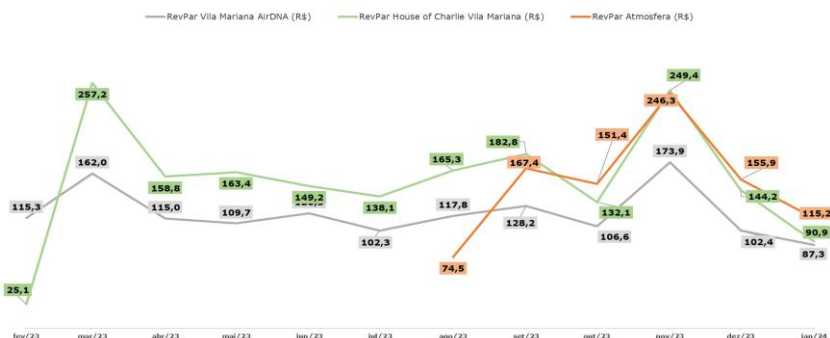
Com isso, em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de janeiro com 47% de ocupação e com uma diária média de R\$192,45 gerando um NOI de R\$ 882 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

O Atmosfera Vila Mariana teve seu 6º mês de operação com todas as unidades disponíveis para locação, e encerrou o mês de janeiro com 54% de ocupação. Em termos de diária média, o valor foi de R\$ 212,66 gerando um NOI de R\$ 946 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, iremos realizar um aprimoramento, reduzindo 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 janeiro, assim como no mês de dezembro, tido como meses tipicamente mais fracos em termos de eventos e turismo, e consequentemente de 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.



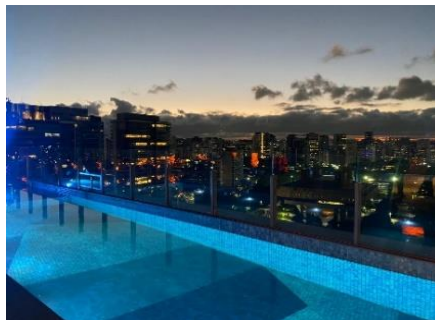
VECTIS RENDA RESIDENCIAL

FEVEREIRO 2024

Em relação ao Iconyc, ao longo do mês de fevereiro, seguimos com o *soft opening* de algumas unidades onde já realizamos locações perto de R\$ 460 a diária. 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, evoluímos com os ajustes e melhorias na decoração dos quartos, estrutura do *lobby* e áreas de lazer do On the Parc. Ao longo do mês de março, também iniciaremos as operações de *soft opening* 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.



Dormitório no edifício Iconyc.



Torres do empreendimento On The Parc.



Dormitório no On The Parc.

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

FEVEREIRO 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	9.509	52%
Highline Iconyc	14.513	20.093	10.446	48%
Atmosfera	13.108	19.520	9.435	52%
On the parc	15.311	29.332	11.021	62%
Total	14.063	21.040	10.123	52%

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 em fase pré-operacional com *soft opening*.

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

⁵ 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	fev/24
Receitas	1.617	1.643	1.637	1.667	1.622	1.806	1.750	1.934	1.820	1.677
Renda Garantida	1.340	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	172
Receita Financeira	181	194	199	223	160	109	145	87	202	165
Despesas	-222	-228	-249	-282	-209	-354	-305	-416	-420	-276
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168	-128	-236	-133	-88
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171	-163	-163	-183	-158
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14	-14	-16	-103	-30
Resultado	1.395	1.415	1.388	1.385	1.413	1.452	1.445	1.518	1.400	1.401
Rendimentos Distribuídos	1.400	1.400	1.380	1.380	1.380	1.440	1.440	1.500	1.400	1.400
Resultado por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72	0,75	0,70	0,70
Rendimento por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72	0,75	0,70	0,70

*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,70 por cota referente ao mês de fevereiro/2024 será paga no dia 14/03/2024 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 29/02/2024. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 87% 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
fev/24	0,70	0,67%	0,70%	0,80%	87%	102%
jan/24	0,70	0,67%	0,70%	0,97%	72%	85%
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%

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

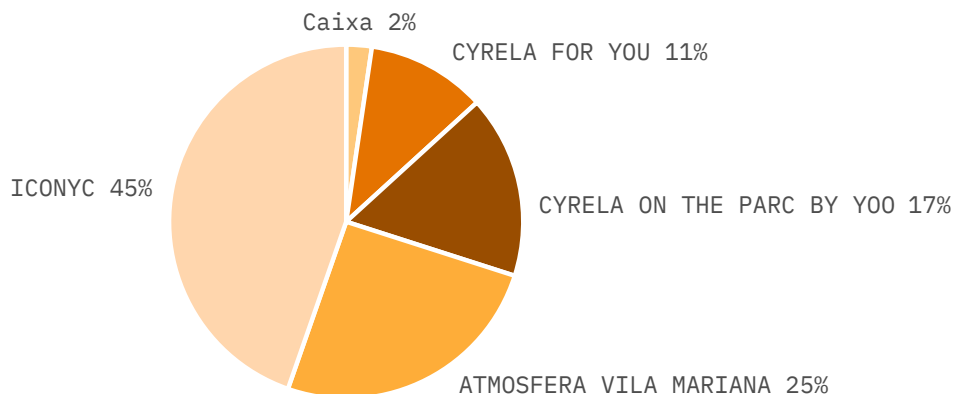
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



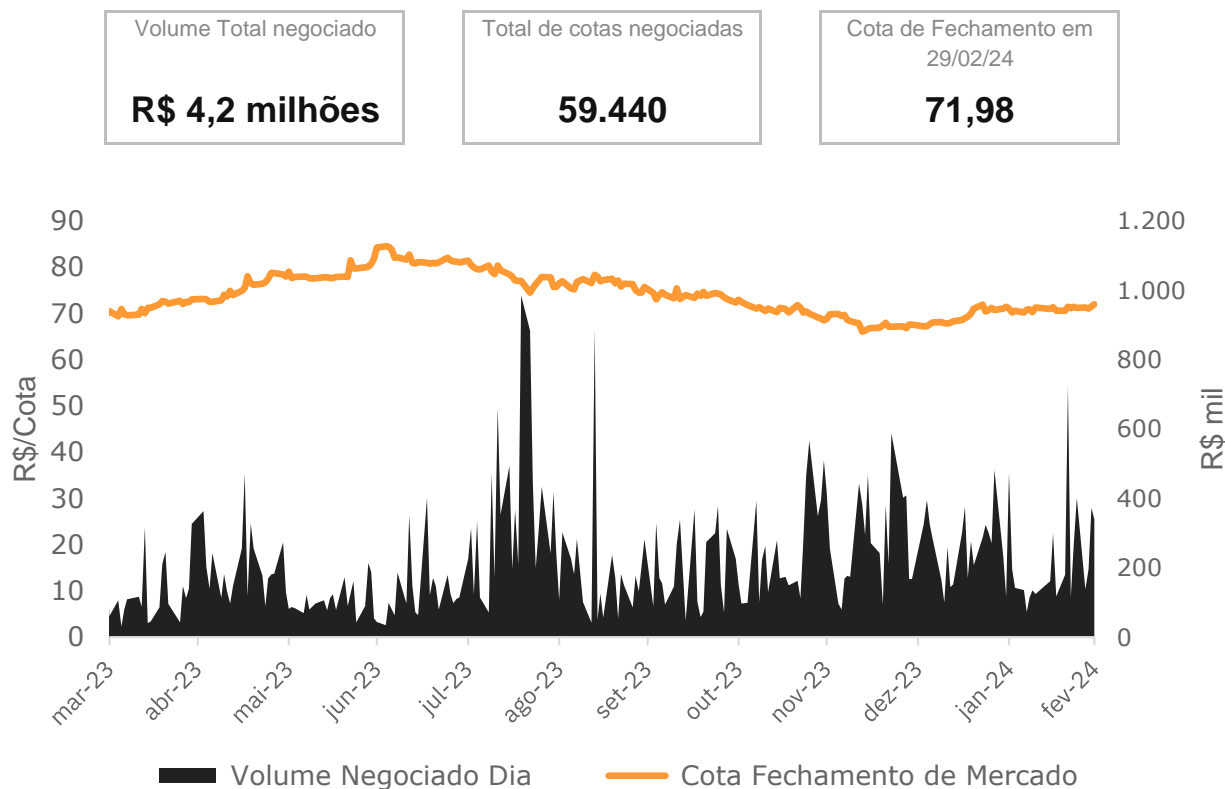
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

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 fevereiro de 2024, foram negociadas 59.440 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 4,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 222 mil.



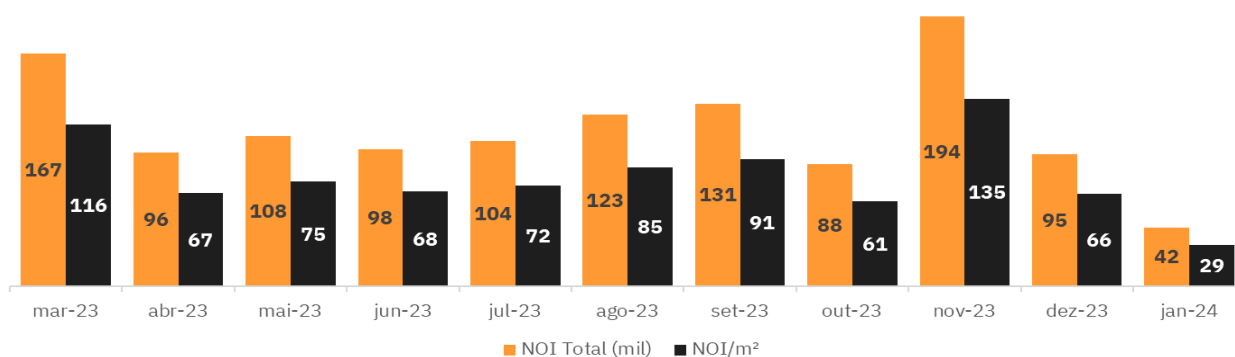
Fonte: B3, Vectis

Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em janeiro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 42.000 e R\$ 29 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

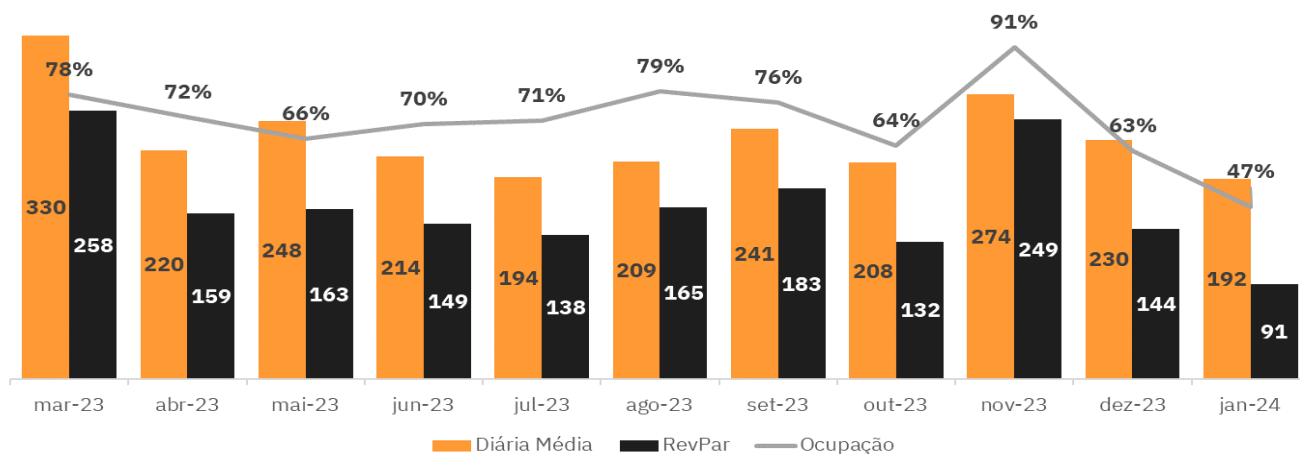


Fonte: Charlie

Ocupação

Em janeiro as unidades atingiram 47% de ocupação, diária média R\$192 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$91.

Diária Média, RevPar e Ocupação

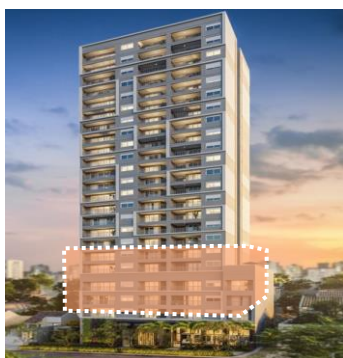


Fonte: Charlie



Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Mariana - SP
Endereço	Rua Joaquim Távor, 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.: Fevereiro/2024



Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

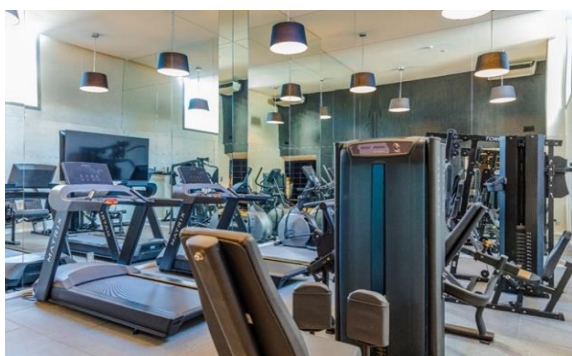


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não

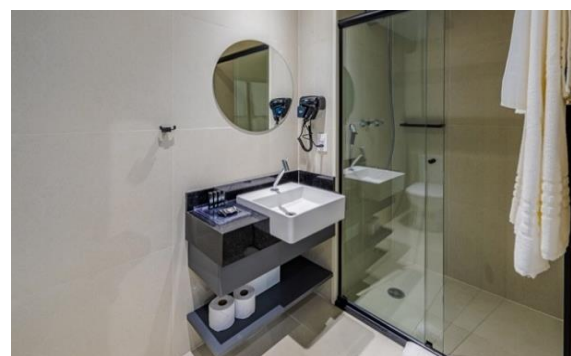


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Fevereiro/2024
Fonte: Cyrela, Vectis

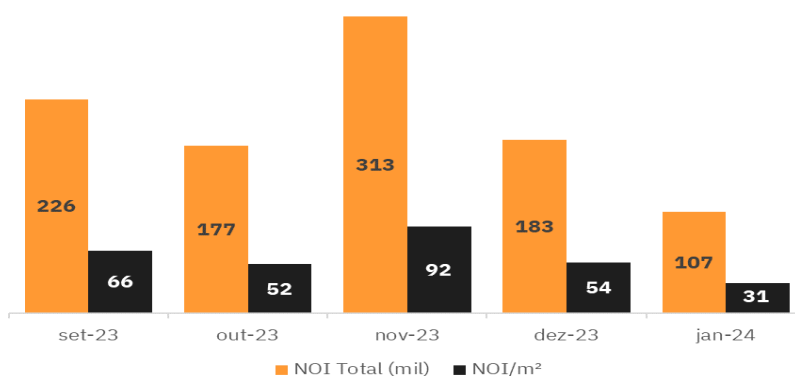


Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

Em janeiro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 107.000 e R\$ 31 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

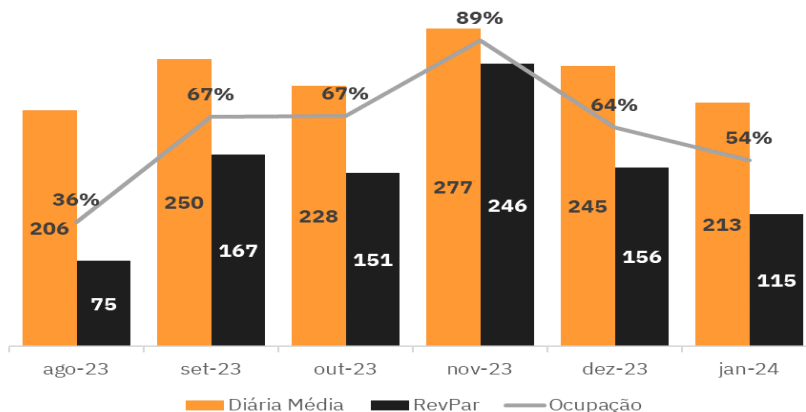


Fonte: Charlie

Ocupação

Em janeiro as unidades atingiram 54% de ocupação, com diária média de R\$213 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$115, 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.: Fevereiro/2024



Foto 1 – Unidade não residencial.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Fevereiro/2024

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.: Fevereiro/2024

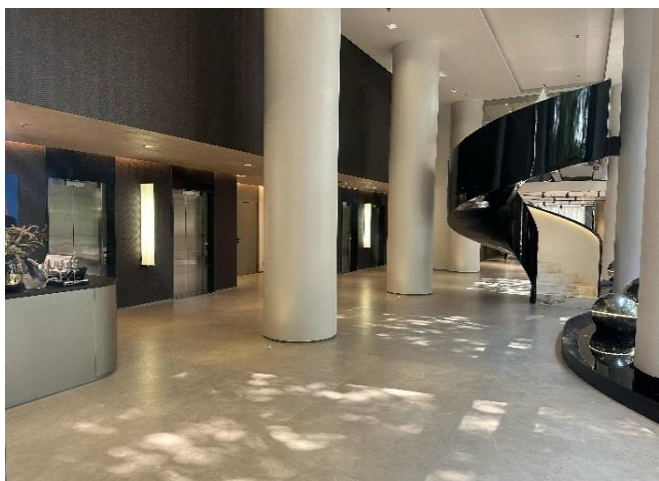


Foto 1 – Hall de entrada do edifício.



Foto 2 – Lounge do edifício.

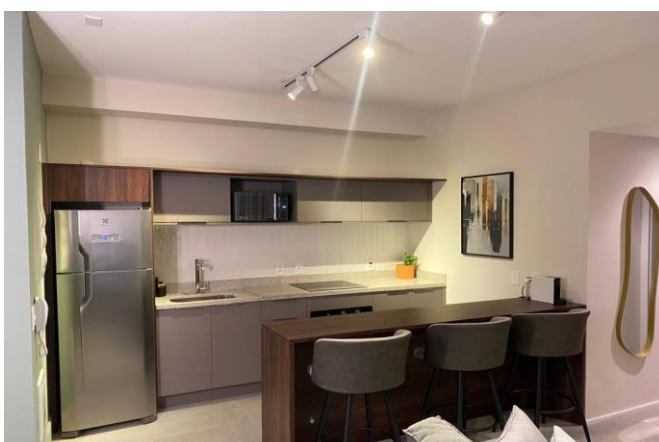


Foto 3 – Copa de unidade residencial.



Foto 4 – Sala de estar de unidade residencial.

Fonte: Cyrela



Cyrela On The Parc By Yoo

Acompanhamento da obra

O empreendimento Cyrela on The Parc by Yoo alcança o trigésimo mês desde o início da obra e segue a etapa de acabamentos e decoração, totalizando 100% do total de obras.

Estágio da Obra

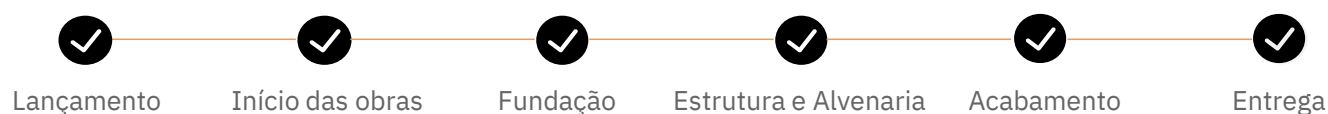


Foto 1 – Vista da fachada.

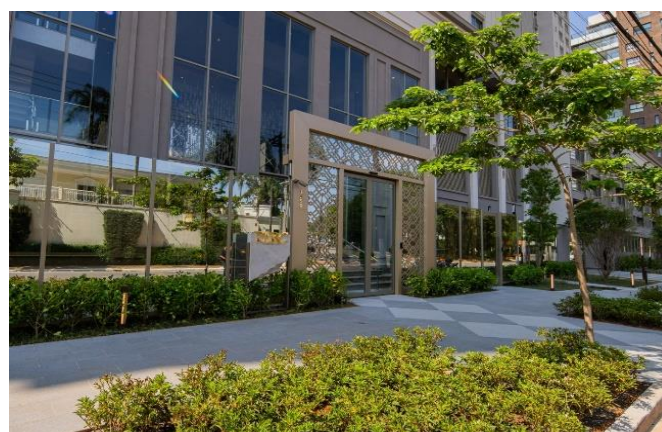


Foto 2 – Frente do empreendimento.

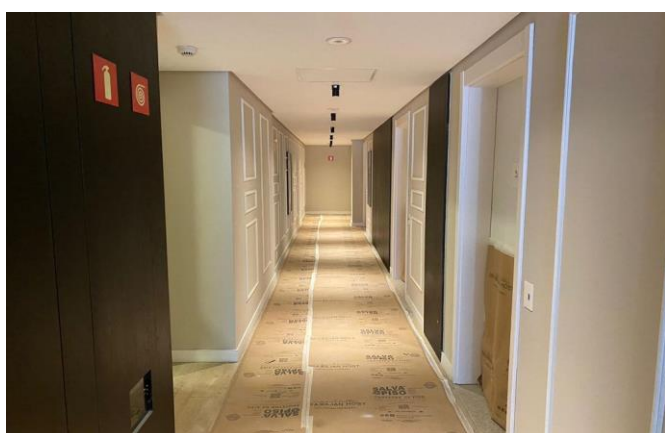


Foto 3 – Corredor com pintura das paredes finalizadas.



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 m²	R\$ 15.310,83
Data da Entrega	1S 2024
Andamento da Obra	100%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Janeiro/2024

Cronograma da Obra

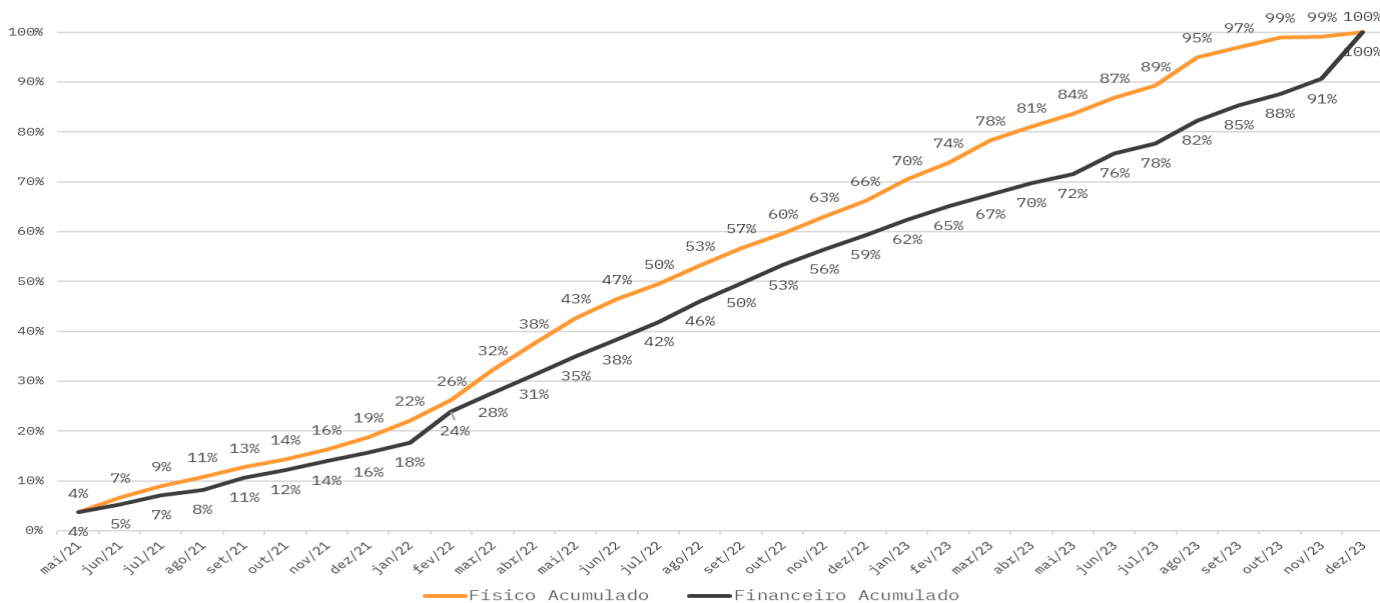
Ano	2021		2022		2023										
Mês	mai a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	
Mensal	19%	47%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%	6%	2%	2%	0%	1%	
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	95%	97%	99%	99%	100%	
Financeiro Acumulado	16%	59%	62%	65%	67%	70%	72%	76%	78%	82%	85%	88%	91%	100%	

EXECUTADO

Ref.: Janeiro/2024

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

Evolução da Obra



Ref.: Janeiro/2024

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.