

Vectis Renda
Residencial Fundo
de Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em



nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 255.735 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, premissas e dados como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área ajustados com Tratamento por Fatores. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área ajustados com Tratamento por Fatores; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas



de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ishiba'.

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
4					
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa		2.964	1,16%	3.884	1,48%
		2.965	1,16%	3.885	1,48%
Instrumentos Financeiros					
6					
Certificados de recebíveis imobiliários		-	0,00%	7.904	3,02%
Letras de crédito imobiliário		-	0,00%	2.309	0,88%
		-	0,00%	10.213	3,90%
Valores a receber					
Outros valores a receber		59	0,03%	-	0,00%
		59	0,03%	-	0,00%
Ativo não circulante					
Investimento					
7					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		255.735	99,83%	212.267	81,04%
Imóveis em construção		-	0,00%	43.815	16,73%
		255.735	99,83%	256.082	97,77%
Total do ativo		258.759	101,02%	270.180	103,15%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Valor retido para renda mensal garantida	8	834	0,33%	6.501	2,48%
Rendimentos a distribuir	11	1.200	0,47%	1.500	0,57%
Taxa de administração e gestão	16	174	0,07%	163	0,06%
Auditoria e custódia		55	0,02%	93	0,04%
Recebimentos antecipado de vendas		324	0,13%	-	0,00%
		2.587	1,02%	8.257	3,15%
Total do passivo		2.587	1,02%	8.257	3,15%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		200.000	78,07%	200.000	76,36%
Gastos com colocação de cotas		(4.482)	(1,75%)	(4.482)	(1,71%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(57.620)	(22,49%)	(42.220)	(16,12%)
Lucros acumulados		118.274	46,17%	108.625	41,47%
Total do patrimônio líquido		256.172	100,00%	261.923	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		258.759	101,02%	270.180	103,15%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 40.041.723/0001-53****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)**

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7.1	22.381	4.139
		22.381	4.139
Propriedades para investimento			
Receitas de renda garantida	8	9.167	14.383
Lucro na venda de imóveis	7	102	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(5.193)	5.600
		4.076	19.983
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio	13	(5.208)	(574)
		(5.208)	(574)
Resultado líquido de propriedades para investimento		21.249	23.548
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	96	1.048
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	6	70	940
		166	1.988
Resultado líquido de atividades imobiliárias		21.415	25.536
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	4	416	914
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(94)	(105)
		322	809
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(9.609)	(1.850)
Taxa de administração e gestão	12 e 13	(2.101)	(2.033)
Despesas de auditoria e custódia	13	(185)	(201)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(30)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(18)	-
Outras despesas operacionais	13	(145)	(22)
		(12.088)	(4.136)
Lucro líquido dos exercícios		9.649	22.209
Quantidade de cotas em circulação		2.000.000	2.000.000
Lucro por cota - R\$		4,82	11,10
Valor patrimonial da cota - R\$		128,09	130,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		200.000	(4.482)	(25.460)	86.416	256.474
Resultado do exercício		-	-	-	22.209	22.209
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(16.760)	-	(16.760)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		200.000	(4.482)	(42.220)	108.625	261.923
Resultado do exercício		-	-	-	9.649	9.649
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(15.400)	-	(15.400)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		200.000	(4.482)	(57.620)	118.274	256.172

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	22.381	4.139
Rendimentos de cotas renda fixa	416	914
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(94)	(105)
Pagamento de despesas de consultoria	(9.609)	(1.850)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(2.090)	(2.038)
Pagamento de despesas de condomínio	(5.208)	(574)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(223)	(129)
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(4)
Pagamento de taxa B3	(13)	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(205)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.321	304
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos incrementais de imóveis para renda	(1.639)	(17.656)
Venda de propriedade para investimento	395	-
Recebimento antecipado de vendas	324	-
Aplicação em letras de créditos imobiliários (LCI)	-	(10.000)
Resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	1.700	25.600
Juros com letras de créditos imobiliários (LCI)	679	3.425
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.326	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.521	14.923
Juros de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	153	1.077
Caixa líquido das atividades de investimento	9.459	17.369
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(15.700)	(16.600)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15.700)	(16.600)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(920)	1.073
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	3.885	2.812
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	2.965	3.885

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 175/22 e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 27 de novembro de 2020 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 31 de maio de 2021. O Fundo contará com uma única classe de cotas ("Classe"), classe esta que terá uma única subclasse de cotas.

A Classe foi constituída como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional. A parcela dos recursos da Classe que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários pode ser alocada em outros ativos ou em ativos financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na política de investimento, de modo que a Classe pode, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

As cotas da Classe são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código **VCRR11**. O preço de fechamento do dia 29 de dezembro de 2024 foi de R\$ 60,10 (sessenta reais e dez centavos), (28 de dezembro de 2023 foi de R\$ 67,57 (sessenta e sete reais e cinquenta e sete centavos).

Mês	Preço de fechamento	Preço de fechamento
	2024	2023
Janeiro	71,00	71,20
Fevereiro	71,98	69,50
Março	73,15	70,49
Abril	69,80	73,04
Maio	66,94	79,00
Junho	64,20	84,29
Julho	68,65	81,40
Agosto	70,70	76,50
Setembro	67,00	75,75
Outubro	66,79	72,95
Novembro	63,04	68,82
Dezembro	60,10	67,57

A Classe é administrada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à Vectis Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

As aplicações na Classe não contam com a garantia da Administradora, Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos da Classe, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito. Neste sentido, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e no regulamento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Resolução CVM 175/22 e Instrução CVM nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora da Classe em 31 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("Certificado de Depósito Interbancário").

3.3. Instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

- **Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("VJR"): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

- **Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2024.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros classificados como VJR, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4. Propriedades para investimento

Inicialmente as propriedades para investimento são inicialmente contabilizadas pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

3.6. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, possam ser consideradas mais relevantes, e possam sofrer variações no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização técnica de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras;
- Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na nota explicativa nº 7.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são compostas conforme as seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (nível 2)

31 de dezembro de 2024			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.964	1,16%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
Total		2.965	1,16%

31 de dezembro de 2023			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	3.884	1,48%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
Total		3.885	1,48%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - referenciado, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 416 (2023 - R\$ 914), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

5. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

6. Instrumentos Financeiros

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe não possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (2023 - R\$ 7.904 classificados como ativos financeiros ao valor justo através do resultado, emitidos pela Opea Securitizadora S.A. com pagamentos mensais de juros e amortizações de principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado).

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estavam compostas conforme abaixo:

31 de dezembro de 2023											
Emissores	Ativo	Lastro	Rating	Garantia	Série	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidades	Valor da curva	Valor de mercado
Opea Sec	21F0001459	(1)	Sem Rating	-	363	02/06/2021	10/06/2024	Pré fixado 7% a.a.	20.000	3.952	3.952
Opea Sec	21F0001460	(1)	Sem Rating	-	362	02/06/2021	10/06/2024	Pré fixado 7% a.a.	20.000	3.952	3.952
Total									40.000	7.904	7.904

(1) Lastro em financiamento imobiliário.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Classe movimentou os seguintes valores com certificados de recebíveis imobiliários:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	22.856
Receitas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.048
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(14.923)
Juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(1.077)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.904
Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(1.326)
Amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(6.521)
Juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(153)
Receitas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	96

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

-

6.1.2. Letras de créditos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe não possui investimentos em letras de créditos imobiliários no (2023 - R\$ 2.309 classificados como ativos ao valor justo no resultado, emitidos pelo Banco ABC Brasil, atualizados pelo indexador CDI praticado no mercado).

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações em letras de créditos imobiliários estavam compostas conforme abaixo:

Emissores	Ativo	Vencimento	Quantidades	Valor de mercado
Banco ABC Brasil	21F00878756	01/04/2024	1.700	2.309
Total			1.700	2.309

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Classe movimentou os seguintes valores com letras de créditos imobiliários:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	20.394
Aquisição de letras de créditos imobiliários	10.000
Resgate de letras de créditos imobiliários	(25.600)
Juros com letras de créditos imobiliários	(3.425)
Receitas de letras de créditos imobiliários	940
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.309
Resgate de letras de créditos imobiliários	(1.700)
Juros com letras de créditos imobiliários	(679)
Receitas de letras de créditos imobiliários	70
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

7. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os imóveis integrantes na carteira da Classe estão abaixo relacionados e as principais características descritas abaixo:

Cyrela For You

Denominação:	Cyrela For You
Endereço:	Rua Joaquim Távora, 241 - Vila Mariana - São Paulo - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial
Área total:	2.079,72 m²
Área privativa:	14.897,24 m²
Registro:	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula nº 127.622
Andamento da obra:	Concluída

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, a Classe adquiriu quarenta e oito unidades autônomas não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia, que compõem o Subcondomínio Serviços de Moradia do Empreendimento Cyrela For You, que consiste em um imóvel localizado na Rua Carlos Petit, nº 205, 215 e 225 e na Rua Joaquim Távora, nº 229, 231,

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

239, 241, 247, 249 e 259 objeto da matrícula nº 127.622 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços e institucional), com memorial de incorporação registrado em 9 de outubro de 2019 e 23 de janeiro de 2020, sob o R.05/M.124.840 e AV.1/M.127.622, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 18.996. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) a Classe pagou R\$ 14.188 à vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 4.808, ficou retida pela Classe em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

Cyrela On The Parc By Yoo

Denominação:	Cyrela On The Parc By Yoo
Endereço:	Avenida Professor Ascendino Reis, 1.300 - Vila Clementino - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial
Área total:	5.324,00 m²
Área privativa:	1.494.50 m²
Registro:	Cartório de 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula nº 233.936
Entrega:	Concluída

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, a Classe adquiriu quarenta e uma unidades autônomas não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia, que compõem o "Setor 3 – Serviços de Hospedagem ou Moradia" do Empreendimento Cyrela On The Parc By Yoo, que consiste imóvel localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1.300, 1.362, 1.378 e 1.380, objeto da matrícula nº 233.936 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços e institucional), com memorial de incorporação registrado em 26 de junho de 2020 e 9 de setembro de 2020, sob o R.03/M.229.915 e AV.1/M.233.936, do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 22.871. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) a Classe pagou R\$ 17.082 a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 5.789, ficou retida pela Classe em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

Atmosfera Vila Mariana

Denominação:	Atmosfera Vila Mariana
Endereço:	Rua Gregório Serrão, 232 - Vila Mariana - São Paulo - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial
Área total:	2.973,03 m²
Área privativa:	25.705,33 m²
Registro:	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob Matrícula nº 127.782
Andamento da obra:	Concluída

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Condições Suspensivas e Outros Pactos celebrado em 17 de maio de 2021, a Classe adquiriu cento e treze unidades autônomas, sendo setenta e uma unidades não residenciais, studios para uso de serviços de hospedagem ou moradia ("Unidades Studios NR"), e quarenta e duas unidades residenciais tipo studios ("Unidades Studios R"), que compõem o Setor "2" do Empreendimento Atmosfera Vila Mariana, que consiste em um imóvel localizado na Rua Gregório Serrão, nº 146, 152, 154, 160, 164/166, 172/182, 194, 204, 206, 214 e 218, objeto da matrícula nº 127.782 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços e institucional) com memorial de incorporação registrado em 14 de novembro de 2019 e 7 de fevereiro de 2020, sob o R.02/M.126.838 e AV.1/M.127.782, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 44.721. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) a Classe pagou R\$ 33.402 a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago à vista e o valor total, correspondente a R\$ 11.319, ficou retida pela Classe em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 1º de outubro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por Studio Residencial N. 8.020, localizado no 8º pavimento, do "Setor 2" do empreendimento "Atmosfera Vila Mariana", situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 22,600m², a área comum de 11,570m², sendo 10,234m² de área comum coberta e 1,336m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 34,170m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001368 do terreno do condomínio.", devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.416 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 400 o qual é composto por (a) R\$ 376 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 24 ao valor devido a título de corretagem que serão pagos pelo comprador diretamente.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 4 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por Studio Residencial N. 8.012, localizado no 8º pavimento, do "Setor 2" do empreendimento "Atmosfera Vila Mariana", situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 23,300m², a área comum de 12,006m², sendo 10,620m² de área comum coberta e 1,386m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 35,306m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001419 do terreno do condomínio.", devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.408 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado R\$ 408 qual é composto por (a) R\$ 383 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel (b) R\$ 25 correspondentes ao valor devido a título de corretagem que serão pagos pelo comprador diretamente.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 7 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por Studio Residencial N. 7.012, localizado no 7º pavimento, do "Setor 2" do empreendimento "Atmosfera Vila Mariana", situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 26,350m², a área comum de 12,489m², sendo 11,048m² de área comum coberta e 1,441m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 38,839m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001477 do terreno do condomínio.", devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.387 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado R\$ 435 qual é composto por (a) R\$ 413 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel (b) R\$ 22 correspondentes ao valor devido a título de corretagem que serão pagos pelo comprador diretamente.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 18 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por "Studio Residencial N. 8.017", localizado no 8º pavimento, do "Setor 2" do empreendimento "Atmosfera Vila Mariana", situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

de 26,600m², a área comum de 13,252m², sendo 11,723m² de área comum coberta e 1,529m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 39,852m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001567 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.413 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 450 o qual é composto por (a) R\$ 434 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 16 ao valor devido a título de corretagem que serão pagos pelo comprador diretamente.

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos em 26 de novembro de 2024, foi realizado o compromisso de vendas do imóvel designado por “Studio Residencial N. 7.008 localizado no 7º pavimento, do “Setor 2” do empreendimento “ATMosfera Vila Mariana”, situado na Rua Gregório Serrão nº 146, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 26,350m², a área comum de 13,300m², sendo 11,765m² de área comum coberta e 1,535m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 39,650m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001572 do terreno do condomínio.”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 138.383 do Cartório de Registro, pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 461 o qual é composto por (a) R\$ 438 correspondentes ao preço de aquisição do Imóvel, e (b) R\$ 23 ao valor devido a título de corretagem.

Os compromissos de venda das unidades 8020, 7012, 8012, 8017 e 7008 estão em andamento e atualmente na fase de negociação. Assim que a Classe recebe os montantes referentes aos financiamentos, a operação avança para a formalização definitiva e o registro das vendas. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Classe reconhece uma receita de venda no valor de R\$ 102.

Edifício Iconyc

Denominação:	Edifício Iconyc
Endereço:	Rua Loefgren, 2.527 - Edifício Iconyc - Vila Clementino - SP
Descrição:	Trata-se de um imóvel residencial
Área total:	4.105,46 m ²
Área privativa:	22.440,74 m ²
Registro:	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP sob a Matrículas nº 229.827
Andamento obra:	Concluída

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidades autônomas com condições suspensivas e outros pactos celebrado em 17 de maio de 2021, a Classe adquiriu cento e quarenta e seis unidades autônomas, sendo cento e cinco unidades não residenciais, studio para uso de serviços de hospedagem ou moradia (“Unidades Studios NR”), que compõe o Setor “High Line NR” do Empreendimento, e quarenta e uma unidade residencial, tipo studio, (“Unidades Studios R”), que compõem o Setor “High Line R” do Empreendimento localizado na Rua Loefgren, 5.257, Vila Clementino, São Paulo/SP, empreendimento imobiliário de uso misto (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, serviços e institucional) com memorial de incorporação registrado em 14 de novembro de 2019 e 7 de fevereiro de 2020, sob o R.02/M.229.827, do 14º Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O preço total, certo e ajustado, a ser pago pelas unidades autônomas foi de R\$ 84.579. De modo que a aquisição foi paga da seguinte forma: i) a Classe pagou R\$ 63.172 a vista em 18 de junho de 2021, e ii) a diferença entre o valor pago a vista e o valor total, correspondente a R\$ 21.407, ficou retida pela Classe em forma de garantia para o pagamento de renda mensal aos cotistas.

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024						
Imóveis	Saldo em 31/12/2023	Custos Incorridos (i)	Venda	Lucro na Venda	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
Cyrela For You	28.573	7	-	-	(1.190)	27.390
Cyrela On The Parc By Yoo	43.815	423	-	-	(7.979)	36.259
Atmosfera Vila Mariana	66.594	73	(395)	102	(1.233)	65.141
Edifício Iconyc	117.100	4.636	-	-	5.209	126.945
Total	256.082	5.139	(395)	102	(5.193)	255.735

- (i) Durante o exercício findo em 2024, o montante R\$ 5.139 de Custos Incorridos, está composto por R\$ 1.639 realizado e liquidado diretamente através da Classe e R\$ 3.500 realizado e liquidado por outros (conforme explanado vide nota explicativa nº 8, para o Edifício Iconyc, através de instrumento particular de compra e venda, a Classe requisitou melhorias do ativo imobiliário, que foram atendidas pela parte vendedora, e resultaram elevação do valor de custo do ativo em R\$ 3.500).

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023				
Imóveis	Saldo em 31/12/2022	Custos incorridos	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2023
Cyrela For You	26.762	511	1.300	28.573
Cyrela On The Parc By Yoo	41.000	2.115	700	43.815
Atmosfera Vila Mariana	58.864	5.630	2.100	66.594
Edifício Iconyc	106.200	9.400	1.500	117.100
Total	232.826	17.656	5.600	256.082

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe reconheceu resultado negativo de ajuste a valor justo no montante de R\$ 5.193 (2023 – positivo em R\$ 5.600).

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado na data das demonstrações financeiras. Tais laudos foram elaborados pela Cushman & Wakefield.

A principal premissa utilizada para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras está descrita, conforme abaixo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: consiste na obtenção do valor justo do imóvel utilizando-se da comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Foram realizadas pesquisas nas regiões onde os imóveis estão localizados os imóveis, com a finalidade de investigar imóveis residenciais disponíveis para venda, estes imóveis apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário, os quais são:

1. Fator fonte: tem a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas;
2. Fator transposição: utilizado para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência;
3. Coeficiente de grandeza de área: visam homogeneizar os elementos comparativos no que se refere à área;
4. Fator padrão construtivo: utilizado para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum;

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

5. Fator depreciação: visa mensurar o estado de conservação de todos os elementos da edificação na avaliação de seu valor de venda; e
6. Fator vagas de garagem: considera a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel.

A Cushman & Wakefield (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

7.1 Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriados a título de rendas com locações de imóveis receitas locatárias no montante de R\$ 22.381 (em 2023 R\$ 4.139) registrados na rubrica “Receitas de aluguéis”, que compreendem aluguéis das áreas ocupadas.

8. Valor retido para renda mensal garantida

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Classe manteve valor retido para pagamento de renda mensal garantida aos cotistas a Classe, originado na aquisição dos imóveis mencionados na nota explicativa nº 7. A receita com renda garantida é reconhecida diariamente, assegurando uma rentabilidade mínima de 8% a.a. sobre a cota de emissão da Classe de R\$ 100,00 (cem reais) por 36 (trinta e seis) meses contados da data de início da Classe, e seu valor está evidenciado no balanço patrimonial na rubrica “Valor retido para renda mensal garantida”. No quadro abaixo está evidenciado o resumo das receitas de renda mensal garantida por imóvel:

Receitas de renda garantida - Exercício findo em 31 de dezembro de 2024				
Imóveis	Saldo inicial em 31/12/2023	Acréscimo de renda garantida (ii)	Ajuste de renda garantida	Saldo final em 31/12/2024
Cyrela For You	664	-	(664)	-
Cyrela On The Parc By Yoo	800	-	(800)	-
Atmosfera Vila Mariana	1.563	-	(1.563)	-
Edifício Iconyc	2.957	3.500	(6.457)	-
Reversão parcial (i)	517	-	317	834
	6.501	3.500	(9.167)	834

Receitas de renda garantida - Exercício findo em 31 de dezembro de 2023			
Imóveis	Saldo inicial em 31/12/2022	Ajuste de renda garantida	Saldo final em 31/12/2023
Cyrela For You	2.254	(1.590)	664
Cyrela On The Parc By Yoo	2.714	(1.914)	800
Atmosfera Vila Mariana	5.306	(3.743)	1.563
Edifício Iconyc	10.036	(7.078)	2.957
Reversão parcial (i)	575	(58)	517
	20.885	(14.383)	6.501

- (i) O montante classificado em reversão parcial, se atrela ao excesso de saldo de renda garantida não utilizado (oriundo dos meses nos quais a Classe obteve resultados superiores a 8% a.a., e por conseguinte, não

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

houve precisão de usufruto dos valores), a importância remanescente de R\$ 834 (2023 – R\$ 517), será plenamente apropriada ao resultado do exercício a findar em 2025.

- (ii) Durante o exercício findo em 2024, a Classe celebrou o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra das unidades autônomas do Edifício Iconyc. Esse aditamento decorreu da necessidade de implantação de melhorias e adequações nas áreas comuns do empreendimento, a pedido da própria Classe (comprador), com o objetivo de atender às condições operacionais e comerciais originalmente previstas. Como consequência, o montante destinado à renda mensal garantida (valor retido) foi acrescido em R\$ 3.500.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe reconheceu o montante de R\$ 9.167 a título de renda mensal garantida para distribuição mensal aos cotistas (2023 – R\$ 14.383).

9. Gerenciamento de risco

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Classe na implantação da Política de Investimento descrita em seu regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos imobiliários, outros ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou a Administradora Imobiliária, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos imobiliários, outros ativos e/ou ativos financeiros da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco da Classe não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados da Classe.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: a Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

Risco imobiliário: é a desvalorização dos ativos imobiliários, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos ativos imobiliários, seja possibilitando a maior

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os ativos

imobiliários limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos ativos imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de crédito: os cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão da Classe serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 9ºB da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM e/ou para negociação no Mercado de Balcão Organizado.

Risco do fundo ser genérico: A Classe não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão da Classe: caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão da Classe, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: a Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou na amortização das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira da Classe: a Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco de vacância: a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos imóveis-alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e alienação dos imóveis-alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis-alvo) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos, poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação da Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe.

Riscos ambientais: ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis-alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar à Classe, na qualidade de titular do imóvel-alvo desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado, de forma que tal evento poderá culminar na amortização proporcional das cotas da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano /sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Riscos de despesas extraordinárias: a Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador da Classe não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

imóveis.

Risco inerente à propriedade dos ativos imobiliários: os ativos imobiliários que irão compor o patrimônio da Classe poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo a Classe incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas da Classe.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

Propriedade das cotas e não dos imóveis: apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Inexistência de rendimento predeterminado: a Classe não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus cotistas.

Risco decorrente da precificação dos ativos: o valor dos ativos que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o seu regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de a Classe poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos ativos de liquidez da Classe será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

Riscos de engenharia e de construção: os empreendimentos, obras e benfeitorias eventualmente realizadas nos imóveis da Classe deverão ser realizadas de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, tais obras estão sujeitas à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pelas obras. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão das obras e, portanto, o recebimento de valores advindos de sua exploração imobiliária pela Classe.

Risco em função da dispensa de registro: as ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

autarquia federal.

10. Patrimônio líquido

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está dividido por 2.000.000 (2023 - 2.000.000) de cotas escriturais e nominativas que representam o montante patrimônio líquido de R\$ 256.172 (2023 - R\$ 261.923).

O patrimônio da Classe é representado por uma Única Classe de cota.

Integralização de cotas

Conforme prospecto definitivo da distribuição pública de cotas da primeira emissão realizada em 7 de abril de 2021, foram emitidas inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais) realizada nos termos da Resolução nº 175/22 e demais leis e regulamentações aplicáveis vigentes a época, observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da primeira emissão da Classe, desde que sejam colocadas, pelo menos, 1.000.000 (um milhão) de cotas, totalizando o montante de R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

Não houve integralização de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Resgate e amortização de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme sugestão do gestor, observados os termos e condições estabelecidos no regulamento. O gestor poderá, excepcionalmente, independente de deliberação da assembleia geral, amortizar parcialmente as cotas quando ocorrer (i) no âmbito de uma oferta pública, a captação de recursos em valor superior ao necessário para aquisição dos respectivos Imóveis, conforme laudo de avaliação elaborado à época da respectiva aquisição; ou (ii) a venda de ativos imobiliários para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Não houve amortizações de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Gastos com emissões de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve gastos diretamente relacionados a emissão de cotas.

11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, a Classe deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere à distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente, poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

A apuração dos rendimentos distribuídos pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 podem ser assim demonstradas:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do período	9.649	22.217
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5.193	(5.600)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	9	68
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	14.851	16.685
Complemento de resultados de caixas mantidos para distribuição (i)	549	75
(-) Parcela dos rendimentos retidos	549	75
Rendimentos apropriados	15.400	16.760
Rendimentos a distribuir	(1.200)	(1.500)
Rendimentos de períodos anteriores pagos nos exercícios	1.500	1.340
Rendimentos líquidos pagos no período	15.700	16.600
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	103,70%	100,45%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	549	(742)

(i) Durante os exercícios findos em 2022 e 2021, a Classe reteve rendimentos nos respectivos montantes de R\$ 742 e R\$ 304, perfazendo rendimento distribuível de exercícios anteriores de R\$ 1.046. Tal valor foi utilizado de forma a complementar o rendimento distribuído no exercício em R\$ 549 (2023 – R\$ 75).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe efetuou o pagamento de R\$ 15.700 (2023 - R\$ 16.600) referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 1.200 (2023 - R\$ 1.500) sido provisionado nesta data.

12. Taxa de administração, gestão e performance

Taxa de administração

Pelos serviços administração fiduciária da Classe, tesouraria, custódia, controladoria e processamento de ativos e escrituração, a Classe paga ao administrador uma taxa de administração equivalente a um percentual de 0,20% aplicável sobre (i) o valor do patrimônio líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as cotas da Classe integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 dias úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços. A taxa de administração observará o valor mínimo de R\$ 35 mensais.

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de administração será ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

O administrador poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da taxa de administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de administração correrá por conta exclusiva do administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido no resultado da Classe montante de R\$ 530 (2023 - R\$ 513) a título de taxa de administração.

Taxa de gestão

Pela gestão da carteira da Classe, a Classe paga ao gestor uma taxa de gestão equivalente a um percentual de 0,60% aplicável sobre (i) o valor do patrimônio líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as cotas da Classe integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 dias úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no patrimônio líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até o 5º dia útil do mês subsequente à prestação do serviço.

O Gestor poderá estabelecer que parcelas da taxa de gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da taxa de gestão, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de gestão correrá por conta exclusiva do gestor.

No exercício em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido no resultado da Classe um montante de R\$ 1.571 (2023 - R\$ 1.520) a título de taxa de gestão.

Taxa de performance

Adicionalmente à parcela da taxa de administração que lhe cabe, o Gestor faz jus a uma taxa de performance semestral ("taxa de performance"), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das cotas da Classe (inclusive), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação da Classe, em virtude do desempenho da Classe, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^6 \{ [(Distribuição Bruta_m) - (Valor das Emissões \times Fator Correção_m)] \times 15\% \} + TPN_{(s-1)}$$

Onde:

- "m": mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.
- "Distribuição Bruta m": distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da taxa de performance.
- "Valor das Emissões": soma do valor das emissões realizadas pela Classe até o início do mês de competência da apuração.
- "Benchmark" = 6% (seis por cento).
- "Correção Monetária m": Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

anterior ao da apuração.

- “TPN (s-1)”: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

A taxa de performance é apurada no último dia útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização da Classe, a taxa de performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, é cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram reconhecidos no resultado da Classe despesas a título de taxa de performance.

13. Encargos da Classe

Os encargos debitados na Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são os seguintes:

	Em 31/12/2024		Em 31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria (i)	(9.609)	(3,67%)	(1.850)	(0,72%)
Despesas de condomínio	(5.208)	(1,99%)	(574)	(0,22%)
Taxa de administração e gestão	(2.101)	(0,80%)	(2.033)	(0,79%)
Despesas de auditoria e custódia	(185)	(0,07%)	(201)	(0,08%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(94)	(0,04%)	(105)	(0,04%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(18)	(0,01%)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(145)	(0,06%)	(22)	(0,01%)

(i) O saldo é composto por despesas com manutenção, comissão de sites, despesas gerais de consultoria, além de comissão da Charlie (Charlie Tecnologia e Acomodações S.A.) e IPTU, sendo estes diretamente associados a administração operacional das unidades residenciais e não residenciais dos empreendimentos pertencentes a Classe, a Charlie é responsável pela gestão das operações de locação por temporada e hospedagem. A remuneração desses prestadores está vinculada de forma variável à performance financeira da Classe.

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 257.184 (2023 - R\$ 257.184).

14. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 3,38% (2023 – 8,64%).

A rentabilidade percentual média dos rendimentos distribuídos apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi positivo em 5,88% (em 31 de dezembro de 2023, positivo em 6,52%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

15. Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, e com o artigo 37 da Instrução Normativa

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do fundo, não conta com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

16. Partes relacionadas

Os saldos de transações com partes relacionadas de natureza ativa, passiva e do resultado do exercício estão relacionadas abaixo:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	44
Taxa de gestão	Vectis Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	130

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	530
Taxa de gestão	Vectis Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	1.571

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	41
Taxa de gestão	Vectis Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	122

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	513
Taxa de gestão	Vectis Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	1.520

As aquisições dos imóveis alvo da Cyrela, cotista da Classe descritas acima na nota explicativa nº 7, bem como a contratação da Charlie Tecnologia e Acomodações S.A., Sociedade investida da Cyrela, a qual a Cyrela não detém o controle, para o serviço de administração imobiliária destes imóveis, por se tratar de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175/22.

No exercício em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido no resultado da Classe um montante de R\$ 9.609 (2023 - R\$ 1.850) a título de consultoria e assessoria.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora da Classe, ou contra a Classe e/ou a Administradora no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas a Classe estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

19. Alterações estatutárias

Através do Instrumento Particular do Administrador em 24 de setembro de 2024 houve a notificação da alteração do fundo de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento da Classe e do seu regulamento à Resolução CVM nº 175, mantendo as características originais do fundo adequado, sem alterações em sua estrutura, salvo aquelas modificadas pela nova norma.

20. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo no exercício de 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.964	-	2.964
Propriedades para investimento	-	-	255.735	255.735
Total do ativo	-	2.964	255.735	258.699

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo no exercício de 31 de dezembro de 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.884	-	3.884
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	7.904	-	7.904
Letras de créditos imobiliários (LCI)	-	2.309	-	2.309
Propriedades para investimento	-	-	256.082	256.082
Total do ativo	-	14.097	256.082	270.179

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 23/21 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a Classe que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no Fundo.

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 40.041.723/0001-53

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

23. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

Luiz Carlos Altermari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável