

VCRR11 VECTIS RENDA RESIDENCIAL



OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira é composta por 4 empreendimentos da Cyrela, dois já em operação, e dois em “*soft opening*”. O VCRR11 possui uma Renda Mínima Garantida de 8,0% a.a. (0,67% a.m.) considerando a cota de R\$ 100,00 pelo período de 36 meses, ou seja, até maio de 2024.

Patrimônio líquido
R\$ 261 MM

Dividendos a pagar
R\$ 0,70

Número de cotistas
4.404

15/05/2024

Cota
R\$ 130,63

patrimonial

Cota
R\$ 69,80

mercado



Data base de 30/04/2024
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

ABRIL 2024

Prezado(a) Cotista,

Em abril, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$ 0,70 por cota, somando os R\$0,67 relativos à Renda Mínima Garantida, e R\$ 0,03 referentes a performance dos empreendimentos. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 69,80, preço de fechamento de abril, contou com um *dividend yield*¹ mensal anualizado de 12,03% a.a. líquido de imposto de renda para o investidor pessoa física.

Com isso, em termos de resultado operacional, o Cyrela For You Vila Mariana encerrou o mês de março com 77% de ocupação e com uma diária média de R\$ 207 gerando um NOI² de R\$ 1.936 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

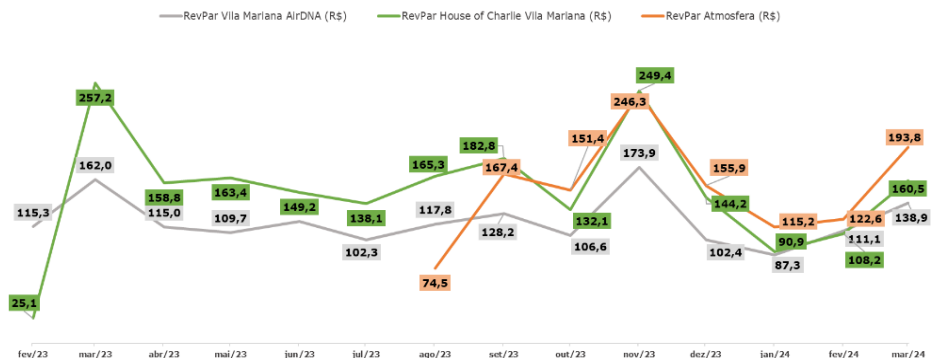
O Atmosfera Vila Mariana teve seu 8º mês de operação com todas as unidades disponíveis para locação, e encerrou o mês de março com 78% de ocupação. Em termos de diária média, o valor foi de R\$ 249 gerando um NOI de R\$ 2.235 por unidade, considerando as 113 unidades ativas.

Lembramos que, ao longo do mês de março, apenas os empreendimentos For You e Atmosfera estavam 100% operacionais. Já os empreendimentos Iconyc e On The Parc começaram a operar a maioria das unidades no início do mês de maio.

No link abaixo, um pouco mais sobre o Iconyc, principal empreendimento do Fundo:

<https://www.youtube.com/watch?v=sBbYkIO1nbM>

Comparativo de Receita por Quarto na Região Vila Mariana



¹Dividend Yield calculado utilizando o dividendo pago pelo Fundo dentro do mês corrente, multiplicado por 12, e dividido pelo preço da cota no último pregão do mês corrente.

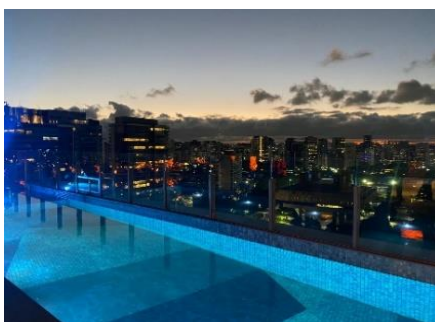
²NOI (Net Operating Income): medida financeira que representa a receita total, menos os custos operacionais.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

ABRIL 2024

Em relação ao Iconyc, ao longo do mês de março, operamos 61 unidades, onde realizamos locações com média de R\$ 504 a diária e tivemos ocupação de 94% das unidades operacionais, chegando em um *Rev Par*³ de R\$ 474. No início de maio já contamos com 110 unidades operacionais. Assim como no Atmosfera, iniciamos a operação com dois modelos: o *short stay* tradicional e o modelo de “hotel”, possibilitando que, nessa fase de *ramp up*, seja identificado qual o modelo que mais agrada o público da região e, principalmente, apresenta o melhor resultado financeiro. Em relação ao On The Parc, na última quinzena de março iniciamos o modelo de *soft opening* para poucas unidades. Iniciamos o mês de maio com 29 unidades operacionais. Nossa equipe acompanha diariamente, em conjunto com o administrador imobiliário, o Charlie, as locações e a performance das unidades.



Piscina no *roof top* do edifício Iconyc.



Dormitório no edifício Iconyc.



Torres do empreendimento On The Parc.



Dormitório no On The Parc.

Lembramos que teremos o pagamento da Renda Mínima até o 36º mês contados do início do Fundo, até maio/24. Ao final de maio, todas as unidades do Fundo estarão operacionais. Ainda, é importante ressaltar que as receitas apuradas pelo Fundo em determinado mês têm defasagem de cerca de um mês para que sejam objeto de distribuição aos Cotistas.

³Rev Par: Produto entre a diária média e a taxa de ocupação.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

ABRIL 2024

Comparativo de Preço por Metro Quadrado

Empreendimento	Preço Aquisição	Preço de Mercado	Preço (Cota atual)	Desconto (Cota atual)
Cyrela For You	13.210	19.869	9.102	54%
Highline Iconyc	14.513	20.093	9.999	50%
Atmosfera	13.108	19.520	9.032	54%
On the parc	15.311	29.332	10.549	64%
Total	14.063	21.040	9.689	54%

Nota: Preço de Aquisição, Mercado e cota Atual em R\$/m². O desconto considera a última cota de fechamento de mercado. O Valor de Mercado é calculado com base no último laudo técnico realizado em Dez/23, incorporando também os investimentos adicionais realizados nos empreendimentos, tais como o FFE.

Resumo dos Empreendimentos

Empreendimento	#Unidades	ABL (m ²)
Cyrela For You	48	1.438
Highline Iconyc	146	5.828
Atmosfera	113	3.412
On the parc	41	1.494
Total	348	12.171

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

Previsão de Entrega dos Empreendimentos



Fonte: Cyrela.

¹ Início da operação em fev/23.

² Início da operação em set/23.

³ Obra entregue pela Cyrela em fase pré-operacional com *soft opening*.

⁴ Obra entregue pela Cyrela em fase pré-operacional com *soft opening*.

⁵ Rendas geradas nesse período serão acrescidas a Renda Garantida.

Acompanhamento Renda Garantida de 8% a.a.



RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



Resumo Contábil

O DRE considera a consolidação dos resultados de todas as unidades operacionais do Fundo. As despesas não recorrentes englobam os custos de implantação das unidades, assim como as provisões para pagamento de ITBI.

DRE Gerencial (R\$ mil)

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24
Receitas	1.617	1.643	1.637	1.667	1.622	1.806	1.750	1.934	1.820	1.677	2.056	1.799
Renda Garantida	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340
NOI Líquido dos Empreendimentos*	96	108	98	104	123	357	264	507	278	172	252	368
Receita Financeira	181	194	199	223	160	109	145	87	202	165	464	91
Despesas	-222	-228	-249	-282	-209	-354	-305	-416	-420	-276	-638	-397
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168	-128	-236	-133	-88	-457	-189
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171	-163	-163	-183	-158	-167	-183
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14	-14	-16	-103	-30	-15	-24
Resultado	1.395	1.415	1.388	1.385	1.413	1.452	1.445	1.518	1.400	1.401	1.418	1.403
Rendimentos Distribuídos	1.400	1.400	1.380	1.380	1.380	1.440	1.440	1.500	1.400	1.400	1.400	1.400
Resultado por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70
Rendimento por Cota	0,70	0,70	0,69	0,69	0,69	0,72	0,72	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70

*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

No mês de março, foram contabilizados custos de implantação do Iconyc e do On The Parc, totalizando um valor aproximado de R\$ 80.000 considerados custos não recorrentes, impactando os resultados de forma isolada.

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,70 por cota referente ao mês de abril/2024 será paga no dia 15/05/2024 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 30/04/2024. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 78% do CDI no período em relação à cota de emissão.

Cota Média de 1ª Emissão: R\$ 100,00						
Mês	Dividendo por cota	Renda Garantida ¹	Fundo ²	Taxa DI	% DI	% DI Gross-up ³
abr/24	0,70	0,67%	0,70%	0,89%	78%	92%
mar/24	0,70	0,67%	0,70%	0,83%	84%	99%
fev/24	0,70	0,67%	0,70%	0,80%	87%	102%
jan/24	0,70	0,67%	0,70%	0,97%	72%	85%
dez/23	0,75	0,67%	0,75%	0,90%	83%	98%
nov/23	0,72	0,67%	0,72%	0,92%	78%	92%
out/23	0,72	0,67%	0,72%	1,00%	72%	85%
set/23	0,69	0,67%	0,69%	0,97%	71%	84%
ago/23	0,69	0,67%	0,69%	1,14%	60%	71%
jul/23	0,69	0,67%	0,69%	1,07%	64%	75%
jun/23	0,70	0,67%	0,70%	1,07%	65%	76%
mai/23	0,70	0,67%	0,70%	1,12%	62%	73%

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

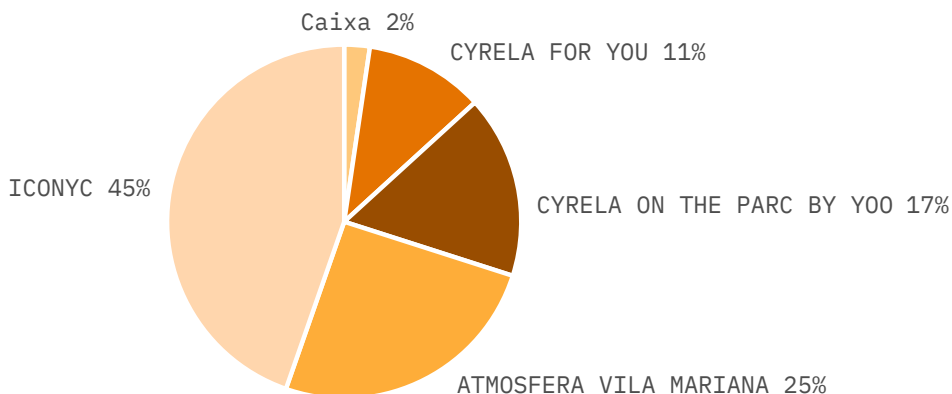
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



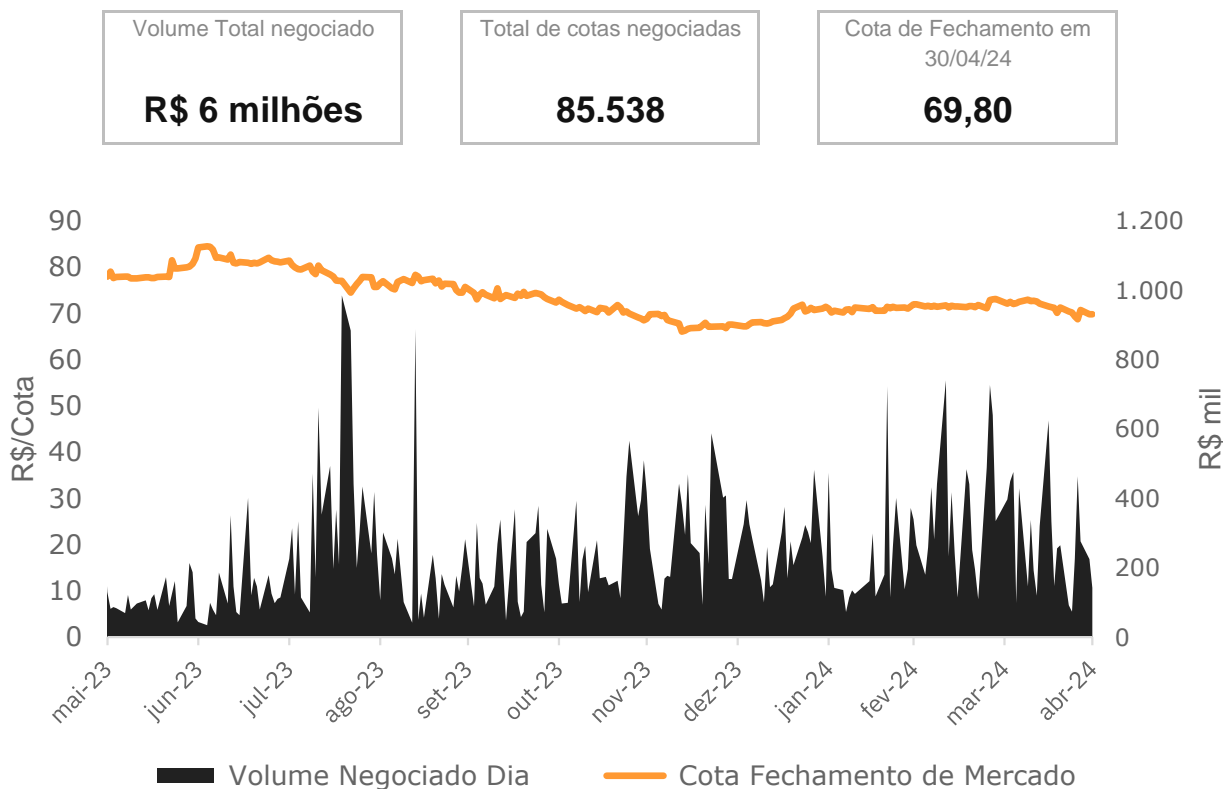
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

O gráfico abaixo apresenta a alocação da carteira do Fundo, composta por 04 empreendimentos. Destes, dois já estão em fase operacional e dois estão em fase de *soft opening*. Todos os empreendimentos estão situados na cidade de São Paulo.



Negociação e Liquidez

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em abril de 2024, foram negociadas 85.538 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 6,0 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 277 mil.



Fonte: B3, Vectis

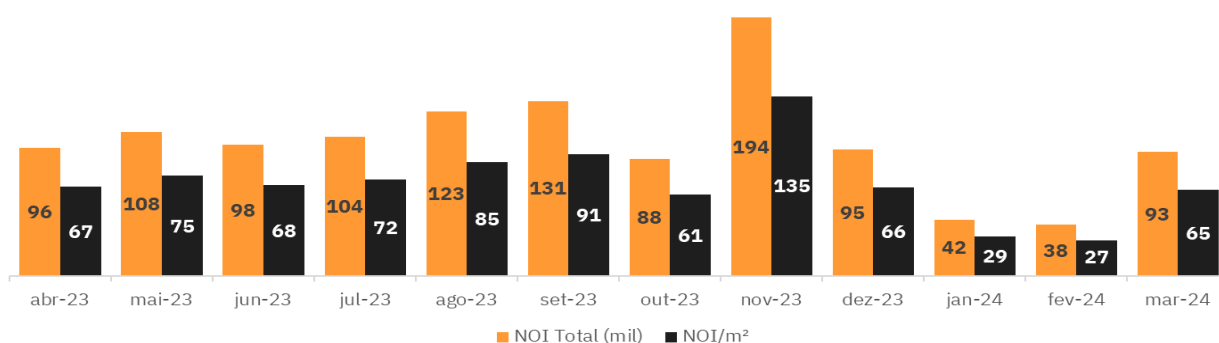


Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em março as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 93.000 e R\$ 65 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

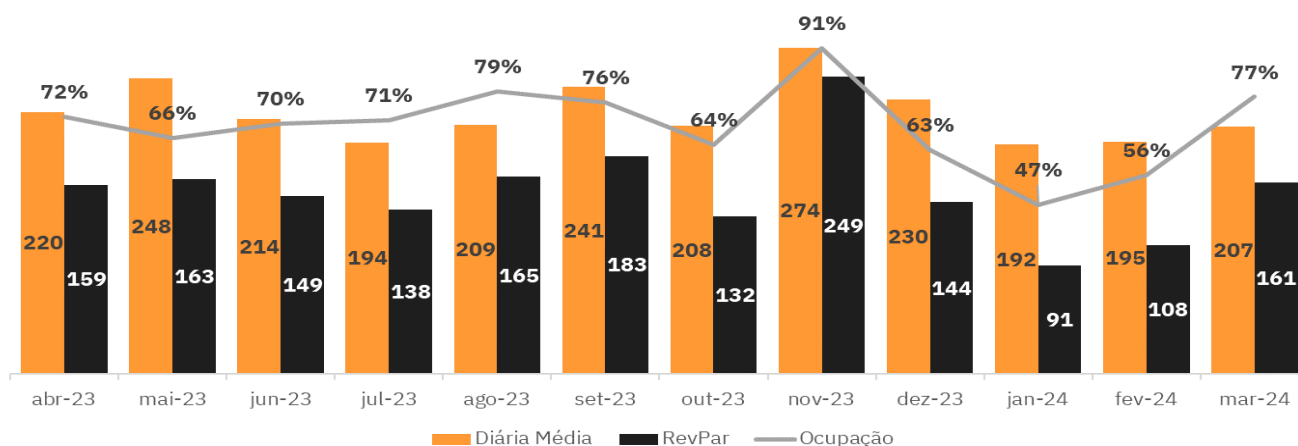


Fonte: Charlie

Ocupação

Em março as unidades atingiram 77% de ocupação, diária média R\$207 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$161.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Mariana - SP
Endereço	Rua Joaquim Távora, 241
Unidades	48
Valor Investido	R\$ 18.996.388,64
Valor m ²	R\$ 13.210,28
Data da Entrega	2S 2022
Andamento da Obra	100%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Abril/2024



Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.



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

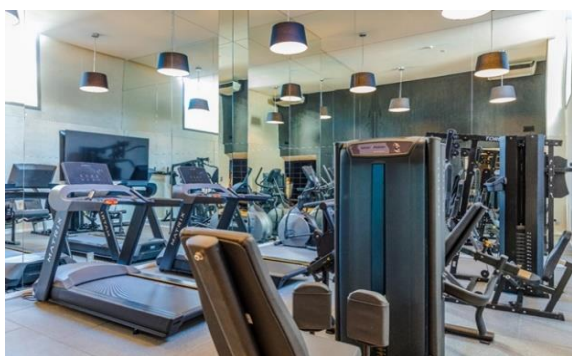


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não residenciais.

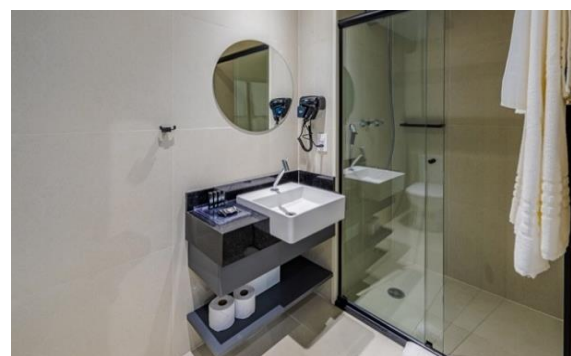


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Ref.: Abril/2024

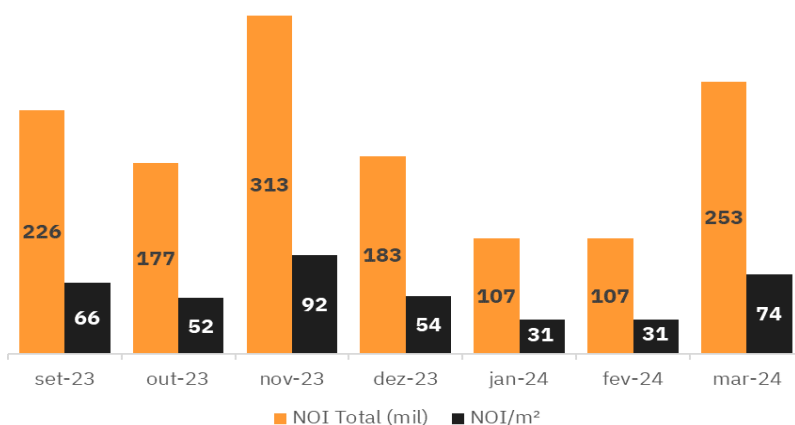
Fonte: Cyrela, Vectis



Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

Em março as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 253.000 e R\$ 74 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

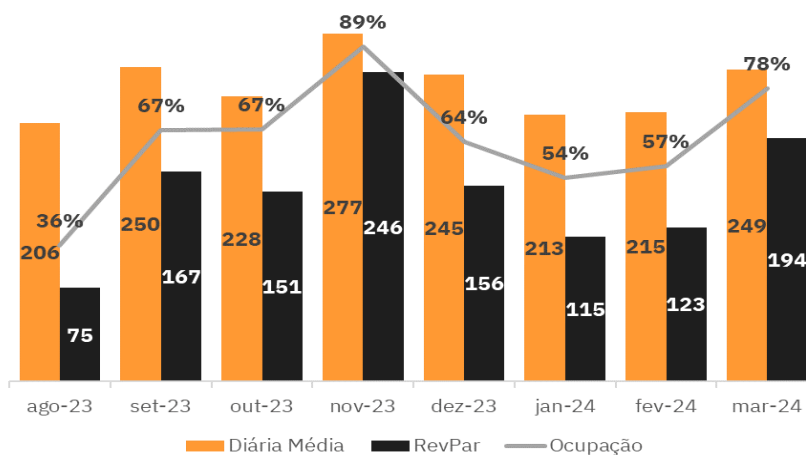


Fonte: Charlie

Ocupação

Em março as unidades atingiram 78% de ocupação, com diária média de R\$249 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$194.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Atmosfera Vila Mariana

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Mariana - SP
Endereço	Rua Gregório Serrão, 232
Unidades	113
Valor Investido	R\$ 44.729.665,91
Valor m²	R\$ 13.108,28
Data da Entrega	1S 2023
Andamento da Obra	100%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Abril/2024



Foto 1 – Unidade não residencial.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.



Foto 4 – Unidade não residencial.

Ref.: Abril/2024

Fonte: Cyrela, Vectis



Iconyc

Informações do Empreendimento



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

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Abril/2024

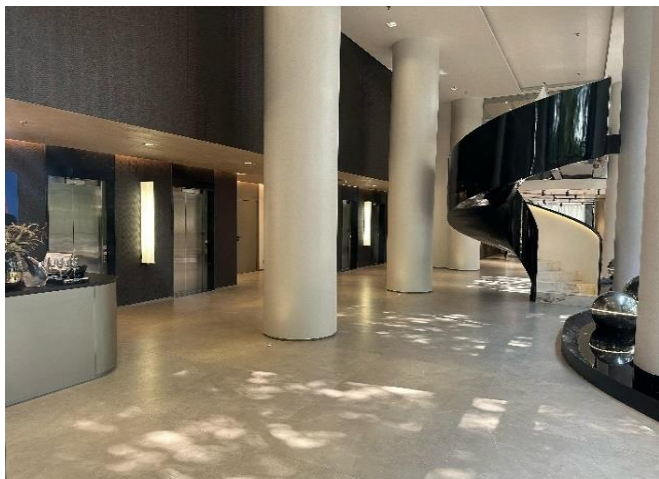


Foto 1 – Hall de entrada do edifício.



Foto 2 – Lounge do edifício.



Foto 3 – Copa de unidade residencial.



Foto 4 – Sala de estar de unidade residencial.

Fonte: Cyrela



Cyrela On The Parc By Yoo

Acompanhamento da obra

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

Estágio da Obra

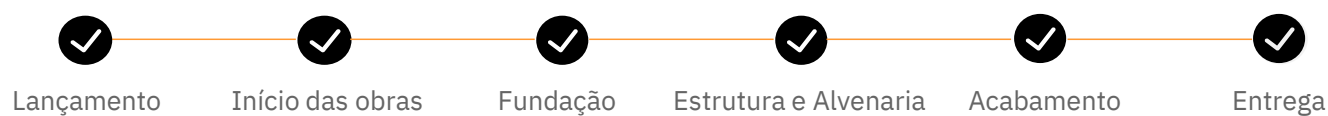


Foto 1 – Vista da fachada.

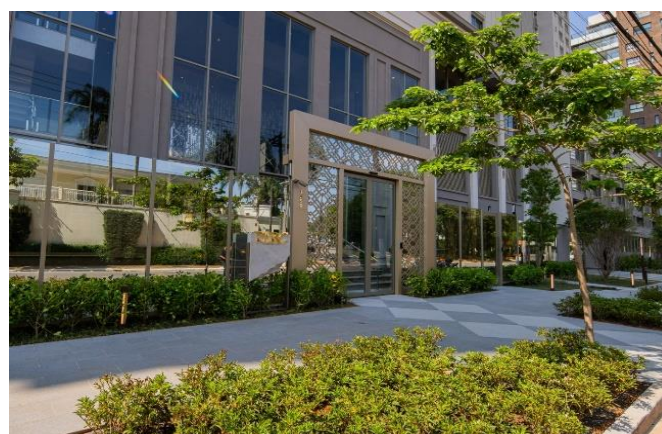


Foto 2 – Frente do empreendimento.

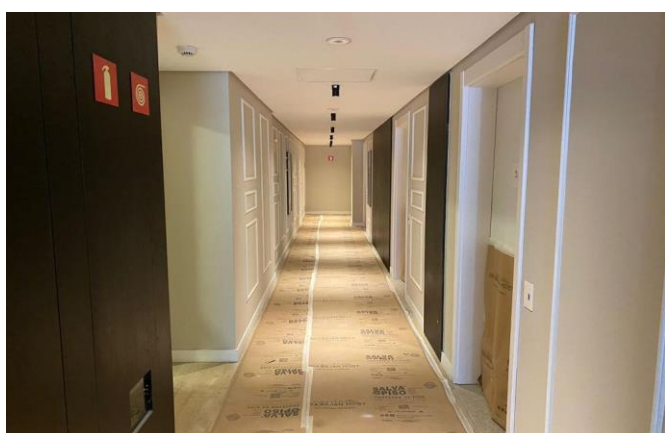


Foto 3 – Corredor com pintura das paredes finalizadas.



Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

Fonte: Cyrela



Cyrela On The Parc By Yoo

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Clementino - SP
Endereço	Av. Prof. Asc. Reis, 1.300
Unidades	41
Valor Investido	R\$ 22.871.318,07
Valor m²	R\$ 15.310,83
Data da Entrega	1S 2024
Andamento da Obra	100%

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Março/2024

Cronograma da Obra

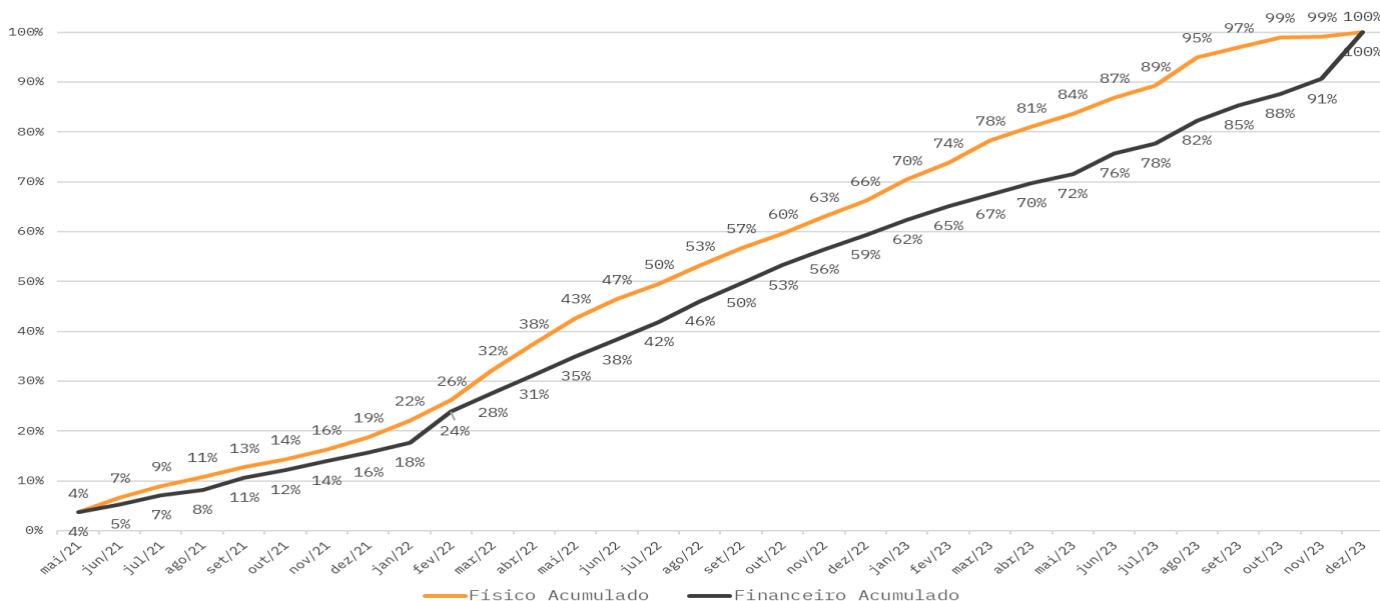
Ano	2021		2023											
Mês	mai a dez	jan a dez	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Mensal	19%	47%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%	6%	2%	2%	0%	1%
Físico Acumulado	19%	66%	70%	74%	78%	81%	84%	87%	89%	95%	97%	99%	99%	100%
Financeiro Acumulado	16%	59%	62%	65%	67%	70%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

EXECUTADO

Ref.: Março/2024

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

Evolução da Obra



Ref.: Março/2024

Fonte: Cyrela, Vectis



VCRR11 VECTIS RENDA RESIDENCIAL



Nome

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado.

CNPJ

40.041.723/0001-53

Data de Início do Fundo

31/05/21

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Custódia

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ticker

VCRR11

Taxa de Administração

0,80% a.a., aplicável sobre o valor de patrimônio líquido do Fundo

Quantidade de Cotas

2.000.000

Taxa de Performance

15% do que exceder o retorno de 6,0% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA, após o período de Rentabilidade Garantida

Este material foi elaborado pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), na qualidade de gestora do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") e é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Gestora não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimento. Leia o prospecto, o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Estes documentos podem ser consultados no website da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) ou nos websites da instituição administradora do Fundo ou da Gestora. O Fundo é supervisionado e fiscalizado pela CVM. O presente material foi preparado de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento do Fundo, porém não o substituem. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do Fundo. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. Desta forma, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Esta modalidade de fundo de investimento concentra a carteira em ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado. As opiniões, estimativas e projeções contidas neste material refletem o julgamento da Gestora na data de divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (i) não estão livres de erros; (ii) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (iii) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado, nem de exposição máxima de perda; e (iv) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadora ou regulares. O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. O Fundo não conta com garantia da instituição administradora, da Gestora, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas, consideradas confiáveis. A Gestora não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Instituição administradora: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ 13.486.793/0001-42. Endereço: Rua Iguatemi, 151, 19 andar, São Paulo/SP.