

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
4.301

14/06/2024

Cota
R\$ 130,62

patrimonial

Cota
R\$ 66,94

mercado



Data base de 31/05/2024
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

MAIO 2024

Prezado(a) Cotista,

Em maio, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$ 0,70 por cota, sendo R\$ 0,67 por cota referente à última parcela da Renda Mínima Garantida (RMG), adicionada à parcela de R\$ 0,03 de outros rendimentos imobiliários. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 66,94, preço de fechamento de maio, contou com um *dividend yield*¹ mensal anualizado de 12,55 % a.a. líquido de imposto de renda para o investidor pessoa física.

Lembrando que o VCRR11 é destinado a investidores que gostam de comprar apartamentos para ter renda de aluguel, contar com a Renda Mínima Garantida foi um diferencial importante com relação a aquisição tradicional de imóveis na planta, pois proporcionou renda de 8% ao ano (considerando a cota de R\$100 de emissão) aos cotistas até a finalização das obras, durante um total de 36 meses (até maio de 2024). No segmento tradicional, este é um período em que normalmente os investidores não só não recebem qualquer rendimento, como ainda pagam a variação do INCC às incorporadoras.

Durante esses 36 meses, enquanto os apartamentos foram construídos, também foram realizadas melhorias significativas nos projetos, sempre visando adaptar cada empreendimento à nossa estratégia de maximizar renda de aluguel através de estadias *short* e *mid stay*, especialidade do Charlie, nosso parceiro na administração dos empreendimentos.

Com o final da RMG, a partir do próximo mês, nossa carta refletirá as informações das receitas de aluguel dos empreendimentos sem contar com a renda mínima garantida. Aproveitamos então para destacar a RMG, já integralmente distribuída aos nossos cotistas, do custo de aquisição dos empreendimentos para facilitar os cálculos futuros de rentabilidade.

EMPREENHIMENTO	VALOR TOTAL	RMG DISTRIBUÍDA	CUSTO DE AQUISIÇÃO
CYRELA FOR YOU	R\$ 18.996.389	R\$ 4.808.030	R\$ 14.188.358
ICONYC	R\$ 84.579.298	R\$ 21.407.217	R\$ 63.172.081
ATMOSFERA	R\$ 44.720.665	R\$ 11.318.904	R\$ 33.401.760
ON THE PARC	R\$ 22.871.318	R\$ 5.788.784	R\$ 17.082.534

¹ *Dividend 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.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

MAIO 2024

Em relação ao resultado operacional para o mês de abril, observamos os seguintes desempenhos nos nossos empreendimentos:

- **Cyrela For You Vila Mariana:** Encerrou o mês com 82% de ocupação e uma diária média de R\$ 190, gerando um *NOI*² de R\$ 1.716 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

- **Atmosfera Vila Mariana:** Encerrou o mês com 79% de ocupação e uma diária média de R\$ 236, resultando em um *NOI* de R\$ 2.547 por unidade para as 113 unidades ativas.

- **Iconyc:** Durante o mês de abril tivemos 84 unidades ativas, encerrando o mês com 63% de ocupação e uma diária média de R\$ 478. Lembrando que o mês de abril marcou o início de operação do Iconyc com vários testes de serviços a serem implementados, não servindo de parâmetro para cálculos de rentabilidades futuras do empreendimento.

- **On The Parc:** Durante o mês de abril tivemos 30 unidades ativas, registrando 36% de ocupação e uma diária média de R\$ 398. Lembrando que, assim como o Iconyc, o On the Parc iniciou suas operações ao longo do mês de abril. Ainda há unidades a serem entregues, além da implementação da sua área comum.

Tanto o Iconyc quanto o On the Parc tem demonstrado maior capacidade de geração de renda pela sua localização e pelo seu perfil de mais alto padrão de acabamento. Entretanto, foram empreendimentos que entraram em operação somente agora no final da RMG e precisarão de tempo para "*ramp up*" e estabilização de suas receitas.

É importante ressaltar que as receitas apuradas pelo Fundo têm defasagem de cerca de um mês para que sejam distribuídas aos cotistas.

Por fim, ressaltamos que a nossa equipe, em conjunto com o administrador imobiliário, Charlie, acompanha diariamente as locações e a performance das unidades com análises e reuniões frequentes visando maximizar a rentabilidade de cada empreendimento.

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

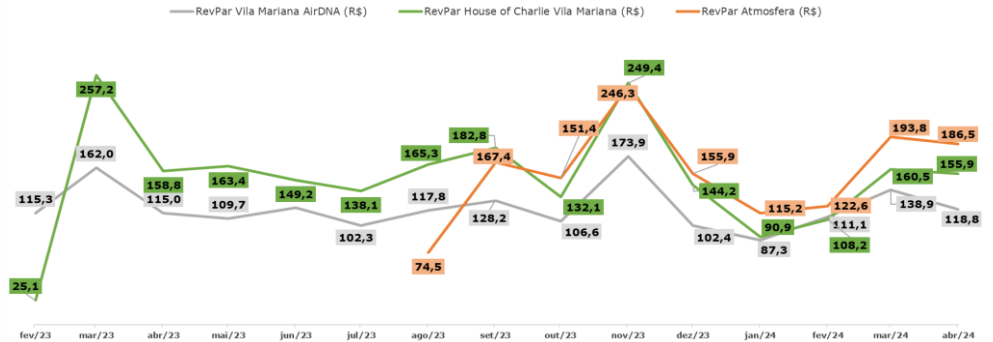
³Rev Par: Produto entre a diária média e a taxa de ocupação.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

MAIO 2024

Comparativo de Receita por Quarto na Região Vila Mariana



Comparativo de Preço por Metro Quadrado

Empreendimento	Preço Aquisição	Preço de Mercado	Preço (Cota atual)	Desconto (Cota atual)
Cyrela For You	9.867	19.869	6.605	67%
Highline Iconyc	10.839	20.093	7.256	64%
Atmosfera	9.791	19.520	6.554	66%
On the parc	11.436	29.332	7.655	74%
Total	10.504	21.040	7.031	67%

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 são administradas pelo Charlie (<https://www.staycharlie.com.br>)

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	mai/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	1.902
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	1.340
NOI Líquido dos Empreendimentos*	96	108	98	104	123	357	264	507	278	172	252	368	470
Receita Financeira	181	194	199	223	160	109	145	87	202	165	464	91	92
Despesas	-222	-228	-249	-282	-209	-354	-305	-416	-420	-276	-638	-397	-491
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168	-128	-236	-133	-88	-457	-189	-278
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171	-163	-163	-183	-158	-167	-183	-174
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14	-14	-16	-103	-30	-15	-24	-39
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	1.412
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	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	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	0,70

*NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

Retorno de Dividendos

A distribuição de R\$0,70 por cota referente ao mês de maio/2024 será paga no dia 14/06/2024 para os detentores de cotas do Fundo VCRR11 em 31/05/2024. Esse valor representa uma rentabilidade líquida, isenta de imposto para pessoas físicas, de 84% 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
mai/24	0,70	0,67%	0,70%	0,83%	84%	99%
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%

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

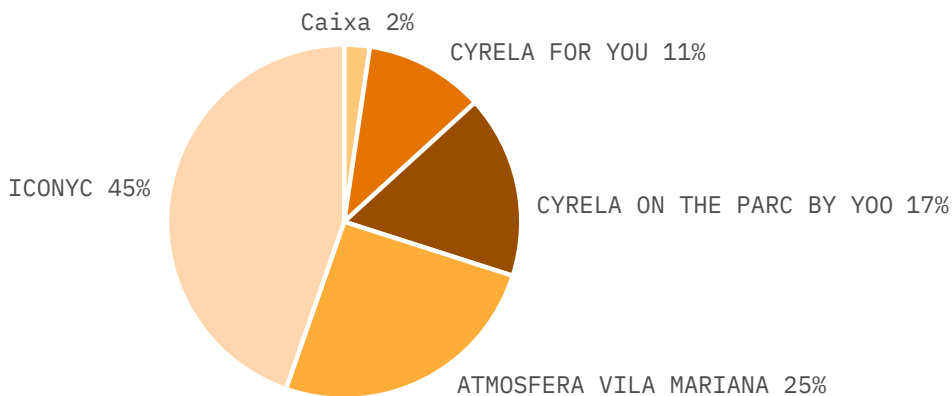
²Considera-se o valor do dividendo das operações somado a rentabilidade garantida.

³Considera uma alíquota de IR de 15%



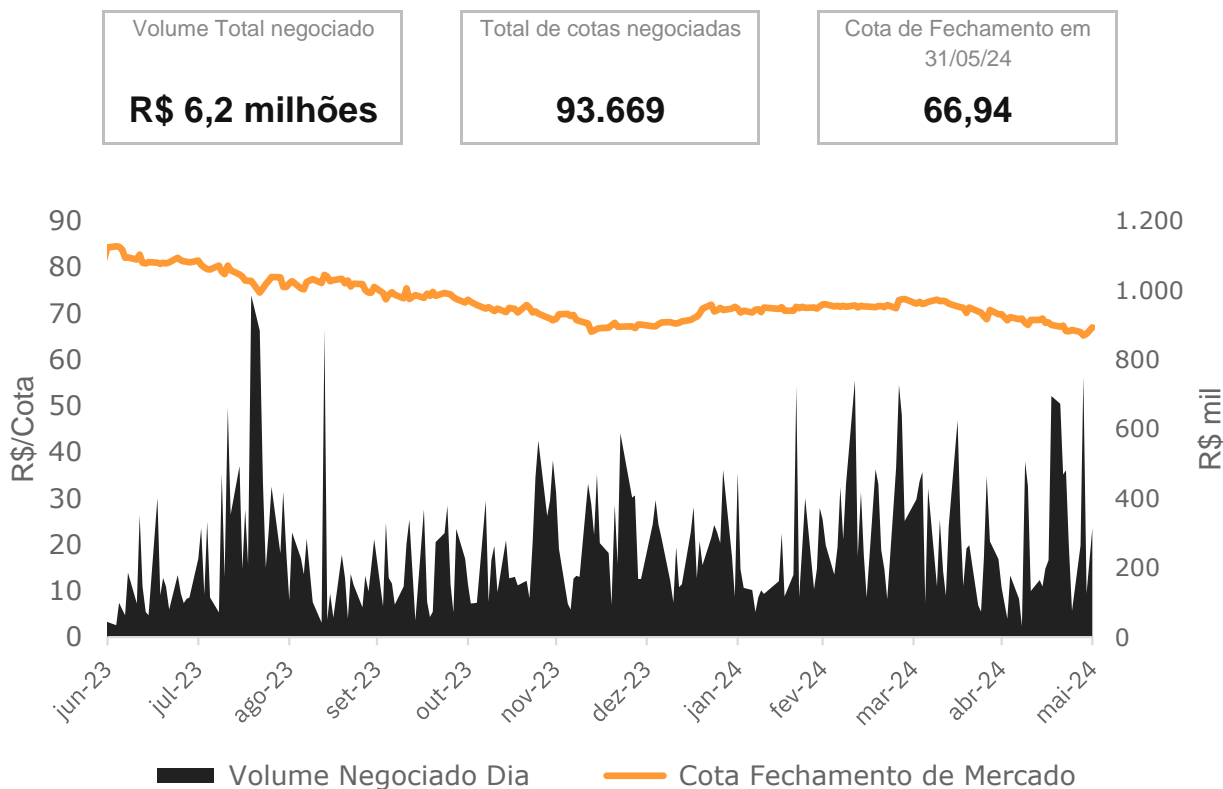
Alocação do Portfólio de Empreendimentos

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 maio de 2024, foram negociadas 93.669 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 6,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 300 mil.



Fonte: B3, Vectis

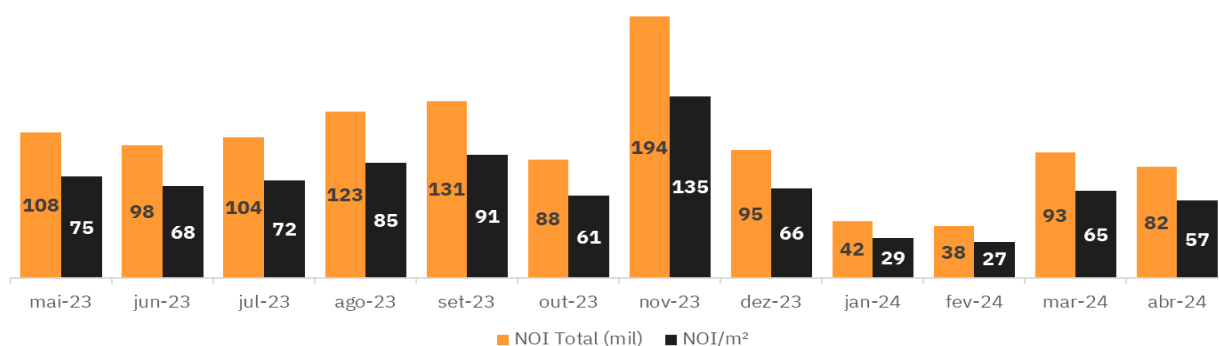


Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em abril as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 82.000 e R\$ 57 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

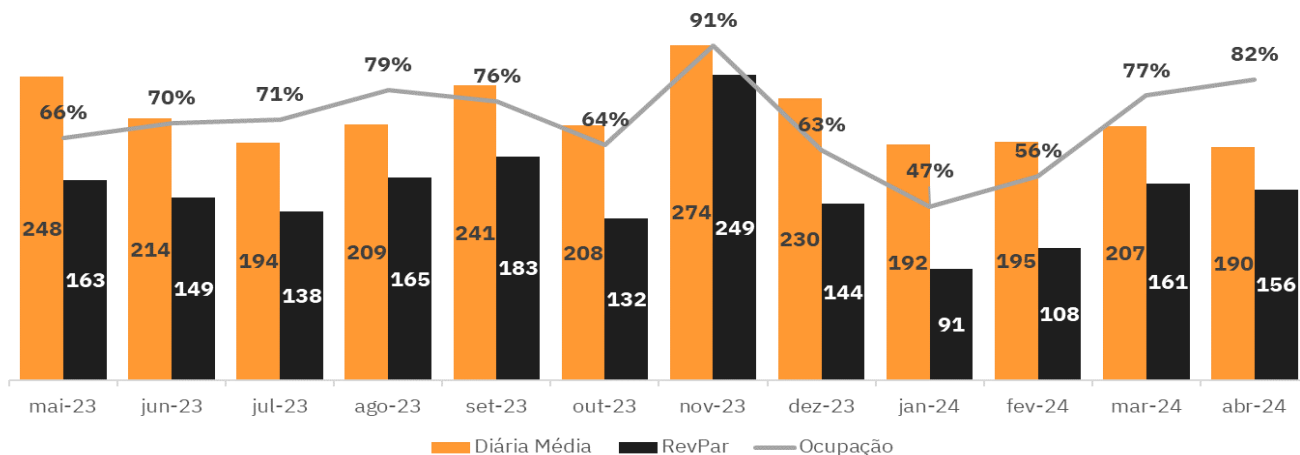


Fonte: Charlie

Ocupação

Em abril as unidades atingiram 82% de ocupação, diária média R\$190 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$156.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento



Localização
Endereço
Unidades
Valor de Aquisição
Valor m²
Início da Operação

Vila Mariana - SP
Rua Joaquim Távora, 241
48
R\$ 14.188.358,42
R\$ 9.866,73
mar/2023 (100%)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.
Ref.: Maio/2024

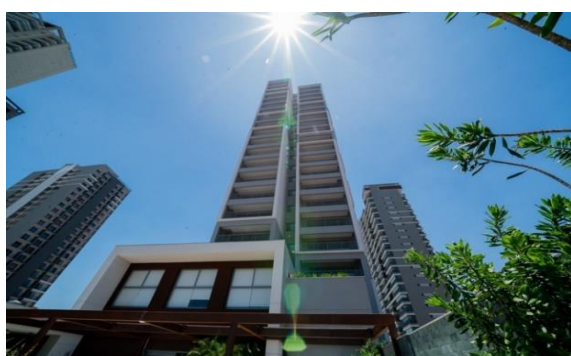


Foto 1 – Visão da fachada do empreendimento.

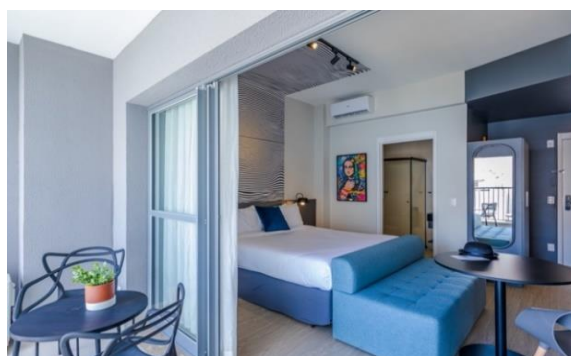


Foto 2 – Dormitório de unidade não-residencial visto do terraço.

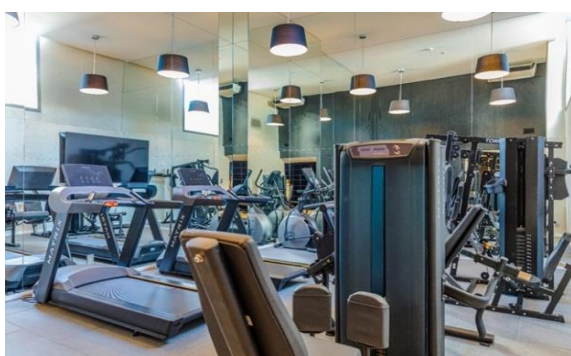


Foto 3 – Academia exclusiva para unidades não residenciais.

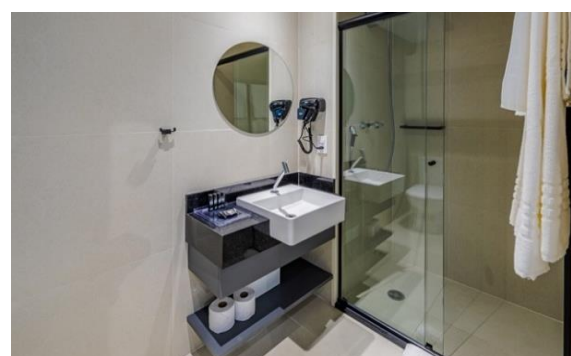


Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

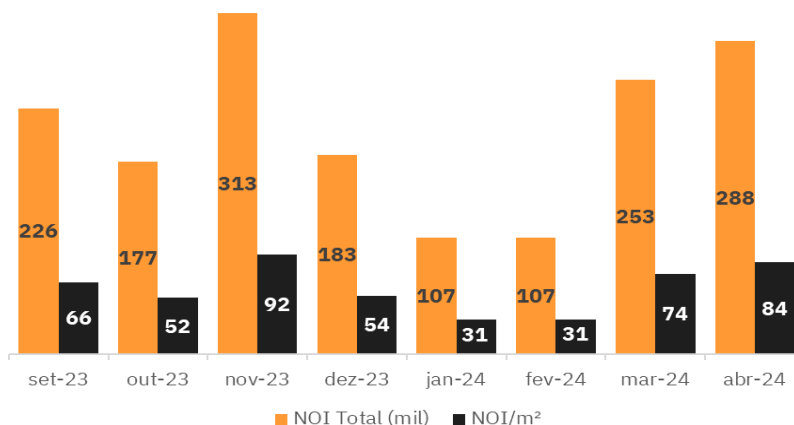
Fonte: Cyrela, Vectis



Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

Em abril as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 288.000 e R\$ 84 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

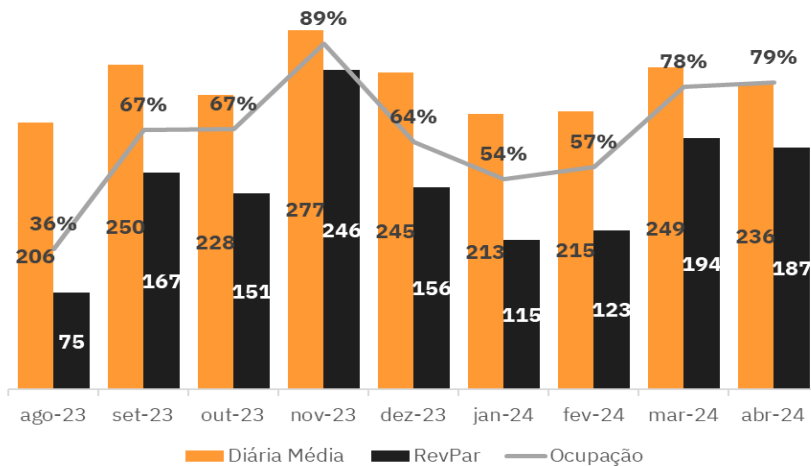


Fonte: Charlie

Ocupação

Em abril as unidades atingiram 79% de ocupação, com diária média de R\$236 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$187.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Atmosfera Vila Mariana

Informações do Empreendimento



Localização
Endereço
Unidades
Valor de Aquisição
Valor m²
Início da Operação

Vila Mariana - SP
Rua Gregório Serrão, 232
113
R\$ 33.401.760,45
R\$ 9.790,64
set/2023 (100%)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Maio/2024



Foto 1 – Unidade não residencial.



Foto 2 – Unidade não residencial.



Foto 3 – Unidade não residencial.

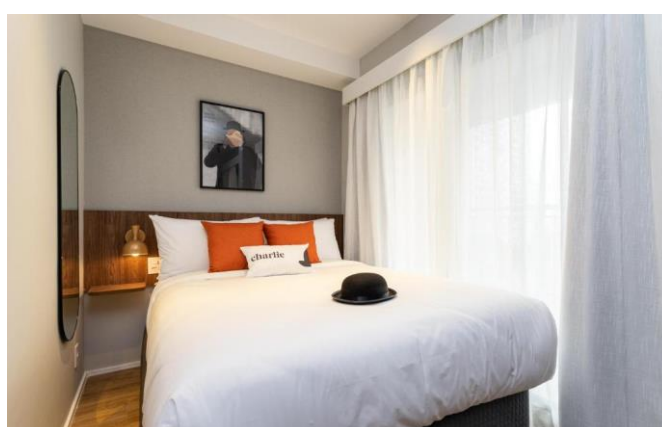


Foto 4 – Unidade não residencial.

Fonte: Cyrela, Vectis



Iconyc

Informações do Empreendimento



Localização	Vila Clementino - SP
Endereço	Rua Loefgreen, 2.527
Unidades	146
Valor de Aquisição	R\$ 63.172.081,57
Valor m ²	R\$ 10.839,41
Início da Operação	mai/2024 (parcial)

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Maio/2024

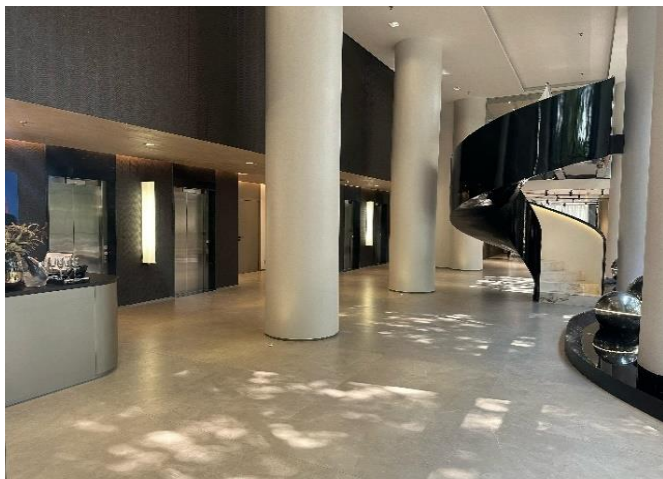


Foto 1 – Hall de entrada do edifício.



Foto 2 – Lounge do edifício.

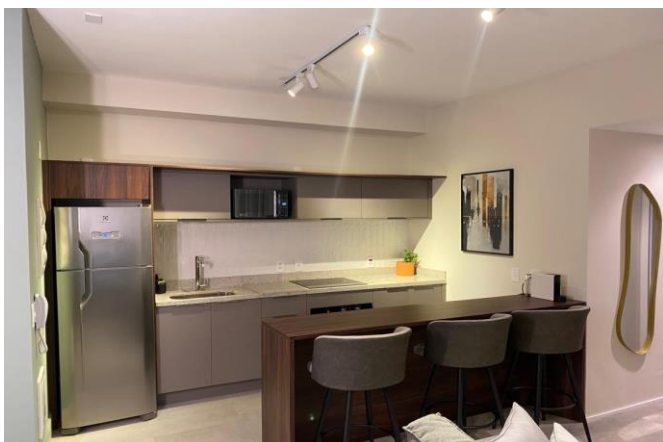


Foto 3 – Copa de unidade residencial.



Foto 4 – Sala de estar de unidade residencial.

Fonte: Cyrela



Cyrela On The Parc By Yoo

Informações do Empreendimento



Localização
Endereço
Unidades
Valor de Aquisição
Valor m²
Início da Operação

Vila Clementino - SP
Av. Prof. Asc. Reis, 1.300
41
R\$ 17.082.534,18
R\$ 11.435,62
mai/2024 (parcial)

*Imagem meramente ilustrativa. Aquisição de área hachurada.

Ref.: Maio/2024



Foto 1 – Vista da fachada.

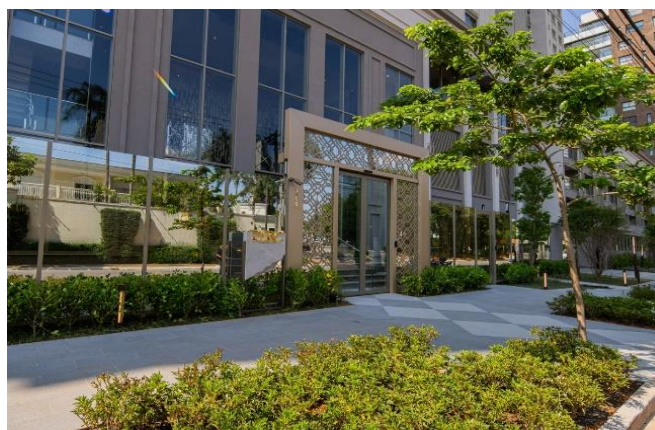


Foto 2 – Frente do empreendimento.



Foto 3 – Dormitório On The ParC.



Foto 4 – Banheiro de unidade não residencial.

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.