

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”.

Patrimônio líquido
R\$ 261 MM

Dividendos a pagar
R\$ 0,60

Número de cotistas
4.252

12/07/2024

Cota
R\$ 130,57

patrimonial

Cota
R\$ 64,20

mercado



Data base de 28/06/2024
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

JUNHO 2024

Prezado(a) Cotista,

Em julho, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$ 0,60 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 64,20, preço de fechamento de junho, contou com um *dividend yield*¹ mensal anualizado de 11,21% a.a. líquido de imposto de renda para o investidor pessoa física. Conforme mencionado em relatórios anteriores, este é o primeiro mês após o fim da Renda Mínima Garantida e, portanto, trouxemos algumas análises em relação ao resultado operacional dos empreendimentos ao longo do mês de maio:

Núcleo Vila Mariana (representa 36% do PL do Fundo):

- **Cyrela For You:** Encerrou mai/24 com 80% de ocupação e uma diária média de R\$ 198 gerando um NOI² de R\$ 2.121 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

- **Atmosfera:** Encerrou mai/24 com 77% de ocupação e uma diária média de R\$ 252 resultando em um NOI² de R\$ 2.235 por unidade para as 113 unidades ativas.

Dentro do Núcleo Vila Mariana, o For You é um empreendimento já maturado e estabilizado, enquanto o Atmosfera ainda está em fase de estabilização, uma vez que possui 8 meses de operação e, em média, estimamos ser necessário pelo menos 1 ano para a estabilização de ativos residenciais.

Acreditamos que em função do tempo de operação, apreciação imobiliária e rentabilidade, os ativos do Núcleo Vila Mariana estejam em estágio inicial para destravamento de valor, gerando eventual ganho de capital para o investidor e possibilitando a reciclagem de capital pelo fundo. **Essa estimativa não é garantia ou sugestão de rentabilidade.**

Núcleo Ibirapuera (representa 62% do PL do Fundo):

- **Iconyc:** Durante o mês de mai/24 tivemos 133 unidades ativas (de um total de 146 unidades), encerrando o mês com 44% de ocupação e uma diária média de R\$ 508. Lembrando que iniciamos a operação do Iconyc em modelo de *soft opening*, com diversos testes de serviços a serem implementados. Desta forma, consideramos que este período não serve como parâmetro para cálculos de rentabilidade futura do empreendimento. Além disso, acreditamos em um incremento relevante no valor das diárias, uma vez que o serviço de café da manhã esteja 100% disponível para os hóspedes do Iconyc. Estimamos que esta melhoria poderá elevar a diária média para R\$600 – R\$700.

- **On The Parc:** Durante o mês de mai/24 tivemos 38 unidades ativas (de um total de 41 unidades), registrando 55% de ocupação e uma diária média de R\$ 394. Lembrando que, da mesma forma que o Iconyc, o On the Parc iniciou a sua operação em *soft opening* e permaneceremos neste formato, operando com descontos nas tarifas, até que as melhorias nas áreas comuns do prédio sejam concluídas. Estas melhorias incluem um *coworking* e a ampliação da academia e da área de convivência. Assim como no Iconyc, entendemos que todas esses investimentos estruturais ajudarão a elevar a rentabilidade do empreendimento, que já apresenta um NOI positivo mesmo não estando 100% operacional e com diárias descontadas em relação às nossas estimativas.

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.

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



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

JUNHO 2024

Portanto, no Núcleo Ibirapuera, estamos focados na estabilização dos empreendimentos, buscando uma melhor rentabilidade e investindo, principalmente, na infraestrutura do On The Parc e na operacionalização do café da manhã de alto padrão do Iconyc, o que deve aproximar a diária média dos prédios aos seus concorrentes na região.

Sendo assim, dos R\$0,60 distribuídos pelo VCRR11 em junho, R\$0,30 são oriundos das operações dos empreendimentos e R\$0,30 são relativos às Receitas Extraordinárias, provenientes, principalmente de reservas que foram feitas para suportar este período inicial de *ramp up* dos empreendimentos Iconyc e On the Parc, conforme mencionado anteriormente. Ainda, considerando a nossa expectativa de aumento, tanto no valor das locações, quanto na ocupação do Núcleo Ibirapuera nos próximos meses, acreditamos que os dividendos dos próximos 2 meses sejam de aproximadamente R\$ 0,60/ cota por mês, levando em conta a operação normal nos empreendimentos³.

Incluímos na página 13 desse relatório uma breve análise a respeito da rentabilidade individual dos empreendimentos.

Como forma de antecipar os resultados de junho, temos como expectativa o aumento no RevPar⁴ do Núcleo Ibirapuera, assim como um aumento de suas unidades operacionais (139 no Iconyc e 40 no On The Parc). Ressaltamos que a nossa equipe, em conjunto com o administrador imobiliário, Charlie, acompanha diariamente as locações e a performance das unidades com reuniões frequentes e análises visando maximizar a rentabilidade de cada empreendimento.

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

³ Vila Mariana operando normalmente, Ibirapuera em *Ramp Up*, desconsiderando qualquer intercorrência. Essa projeção não é garantia ou sugestão de rentabilidade.

⁴ RevPar: Diária média mensal multiplicada pela ocupação.



VECTIS RENDA RESIDENCIAL

1 Tese

Comprar apartamentos com desconto para gerar renda futura de aluguel de forma eficiente e diversificada, proporcionando aos investidores pessoa física uma rentabilidade líquida superior aos retornos do aluguel tradicional.

2 Quem entrou no IPO

Pagou R\$100,00/cota



Comprou apartamento na planta

Recebeu R\$25,21/cota
(RMG + Renda dos aluguéis)¹



Enquanto os apartamentos estavam sendo construídos

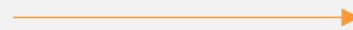
Valor patrimonial
(pós chaves)
R\$ 130,57/cota (junho/2024)



Apartamentos hoje valem²
R\$ 256MM

Comprou apartamento na planta
R\$ 100

36 meses para entrega



Recebeu R\$25,21/cota

Apartamento pronto e operando com desconto de 68%³

¹Dividendos acumulados desde o início do Fundo.

²Com base no laudo técnico realizado pela Colliers.

³Com base na cota de fechamento de mercado em 28/06/2024.



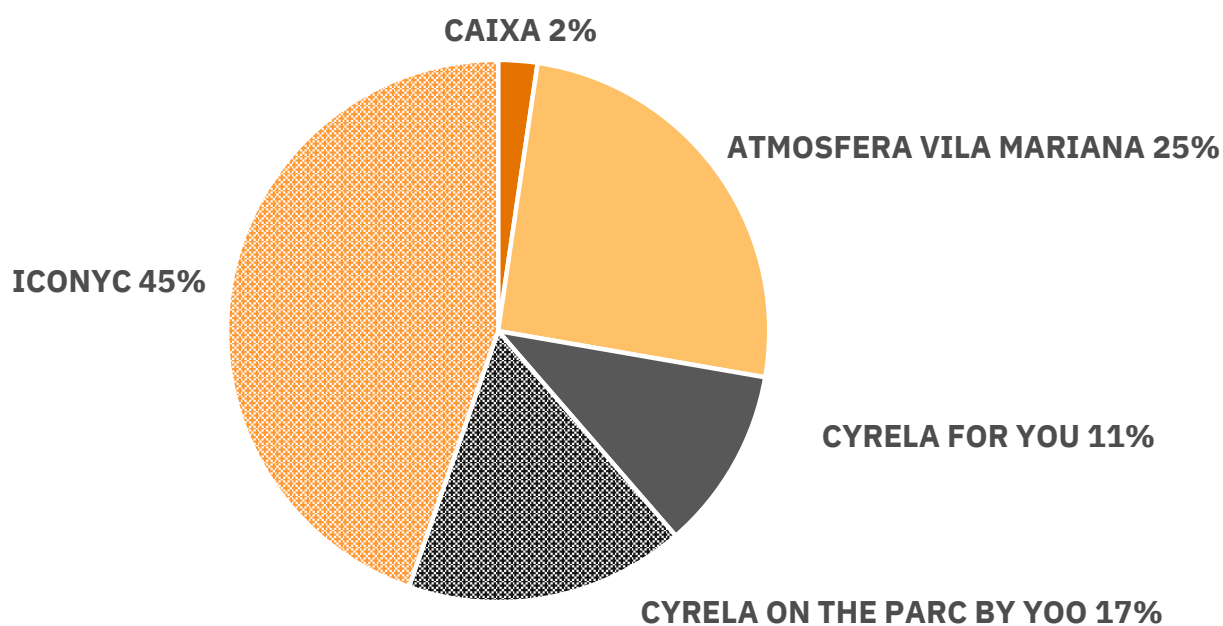
Resumo dos Empreendimentos

A tabela abaixo mostra detalhes dos empreendimentos que compõem o portfólio do fundo.

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	UNIDADES	ABL (m ²)	CUSTO AQUISIÇÃO	DATA INÍCIO
Cyrela For You	Rua Joaquim Távora, 241	48	1.438	R\$ 14.188.358	mar/23 (<i>full</i>)
Atmosfera	Rua Gregório Serrão, 232	113	3.412	R\$ 33.401.760	set/23 (<i>full</i>)
Iconyc	Rua Loefgreen, 2.527	146	5.828	R\$ 63.172.081	jun/24 (<i>parcial</i>)
On The Parc	Av. Prof. Asc. Reis, 1.300	41	1.494	R\$ 17.082.534	jun/24 (<i>parcial</i>)
		348	12.172		

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.



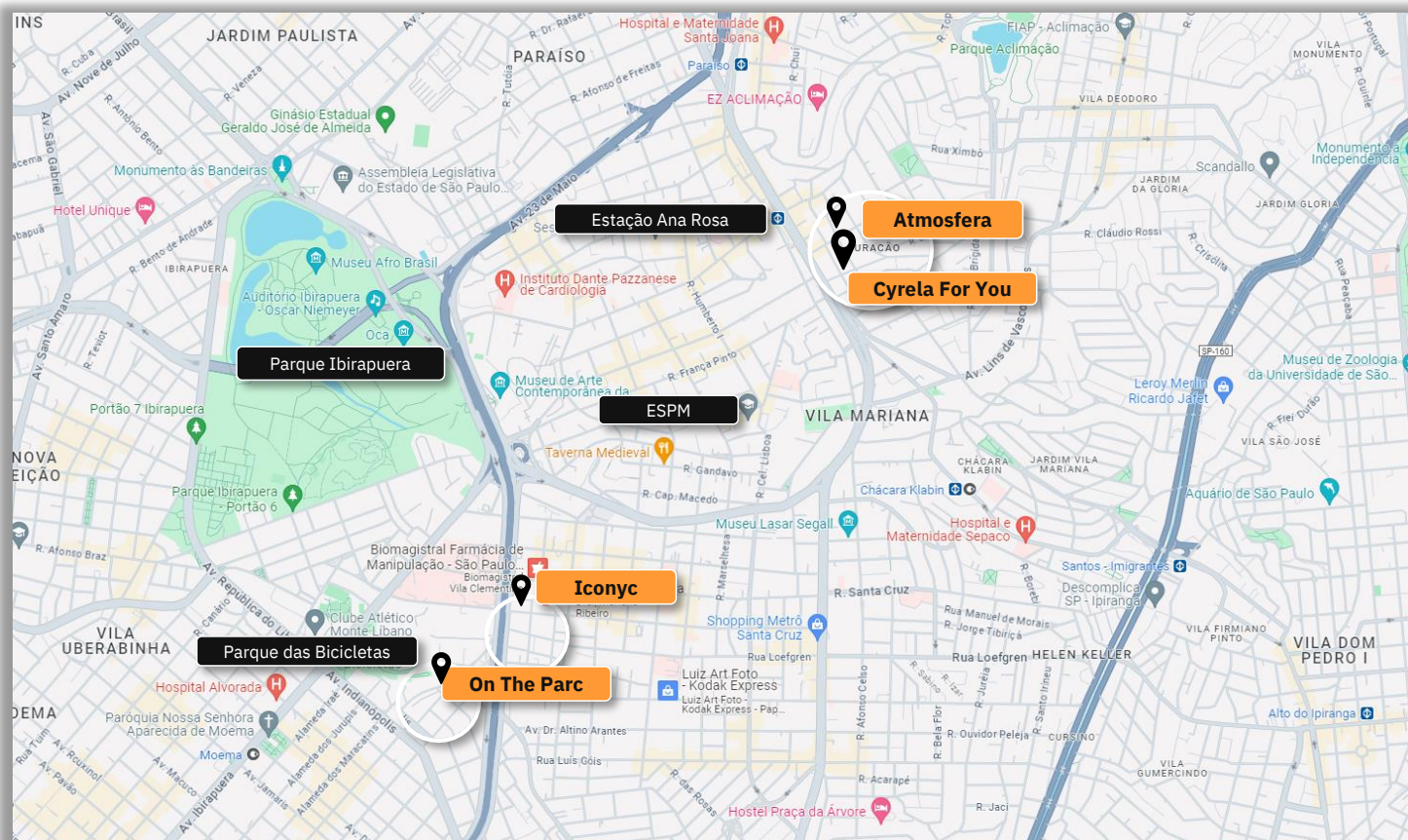
*Os empreendimentos na parte hachurada ainda estão em fase de *ramp up*.

Fonte: B3, Vectis



Localização dos Empreendimentos

O VCRR11 adquiriu quatro empreendimentos desenvolvidos pela Cyrela, totalizando 348 unidades, estrategicamente localizados em São Paulo. No mapa a seguir, é possível visualizar a localização privilegiada do Iconyc, On The Parc, Atmosfera e Cyrela For You.



Núcleo Vila Mariana

Entregas realizadas dentro do prazo acordado com a Cyrela.

Cyrela For You: 48 unidades em operação há 15 meses – ativo estabilizado.

Atmosfera: 113 unidades em operação há 8 meses – ativo em estabilização.

Estabilidade estimada dos ativos se dá entre 12 – 18 meses.

Ocupação: entre 70% e 80% em ambos os empreendimentos.

Diária média: aproximadamente R\$220 – acima da média da região, porém, abaixo do projetado inicialmente, em ambos os empreendimentos.

Link Booking reserva:

- **Cyrela For You** (Clique Aqui!)
- **Atmosfera** (Clique Aqui!)
- **Atmosfera Hotel** (Clique Aqui!)

Núcleo Ibirapuera

Entregas realizadas com atraso e com necessidade de reparo e ajustes adicionais para adequação operacional.

On the Parc: 41 unidades - operando parcialmente do início de maio até agosto no modelo soft opening pela necessidade de reformas em áreas comuns (neste período, locações ficarão com desconto).

Iconyc: 146 unidades - maio com operação parcial devido à finalização de melhorias em alguns andares e instalação de infraestrutura para café da manhã.

Ocupação - On the Parc: 50%; Iconyc: 40% .

Diária média: - On the Parc: R\$350; Iconyc: R\$470 (com o café da manhã, estimamos chegar em R\$600 – R\$700).

Link Booking reserva:

- **Iconyc** (Clique Aqui!)
- **Iconyc Hotel** (Clique Aqui!)
- **On The Parc** (Clique Aqui!)



Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento

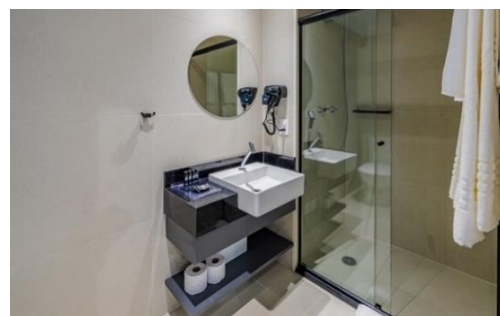
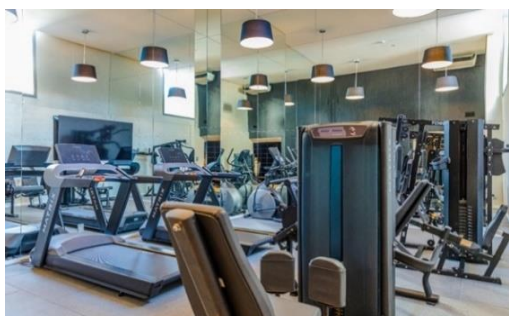


O For You conta com 48 unidades, desenhado para atender às demandas do mundo contemporâneo. Com 100% das unidades destinadas ao uso não residencial. Equipado com academia e lavanderia de uso comum, o For You é para quem busca praticidade, conforto e localização.

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

Tipologia e metragem

Tipo	m ² Médio	# Unidades
Studio	28	42
1 Dorm	46	6



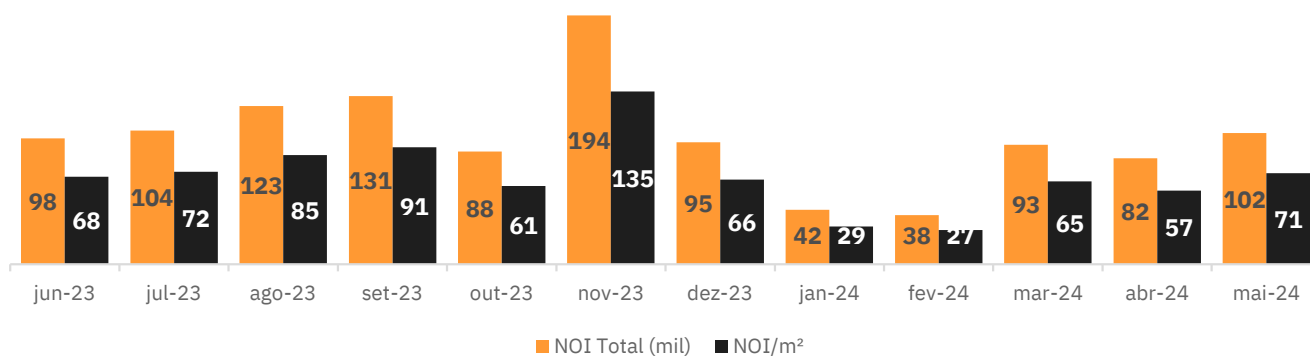


Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em maio as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 102.000 e R\$ 71 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

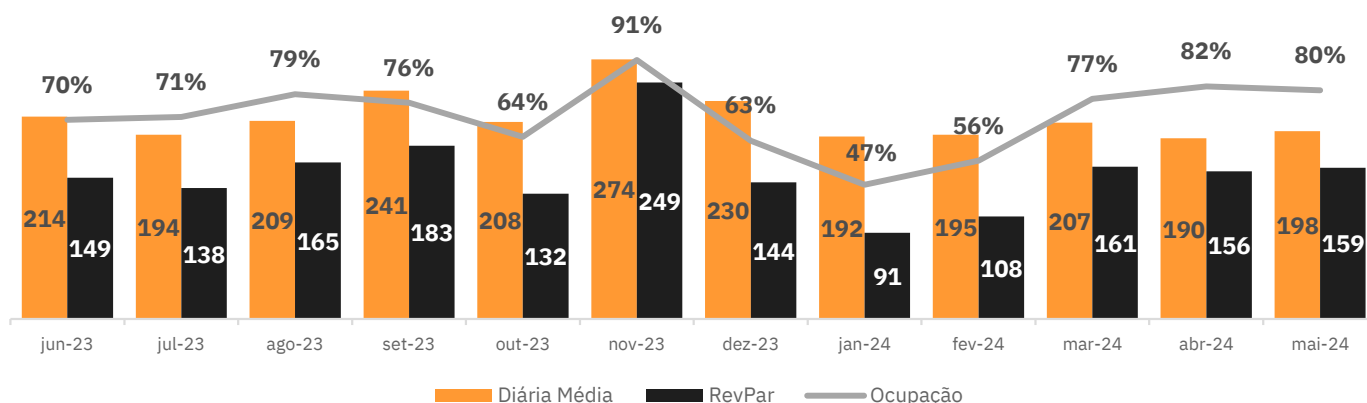


Fonte: Charlie

Ocupação

Em maio as unidades atingiram 80% de ocupação, diária média R\$198 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$159.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Atmosfera

Informações do Empreendimento



Localizado no eixo Paulista, o Atmosfera é um empreendimento que oferece 113 unidades, com unidades residenciais e não residenciais. Além disso, possui infraestrutura de lazer, incluindo academia, lavanderia e SPA.

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

Tipologia e metragem

Tipo	m ² Médio	# Unidades
Studio - R	30	42
Studio - NR	29	71



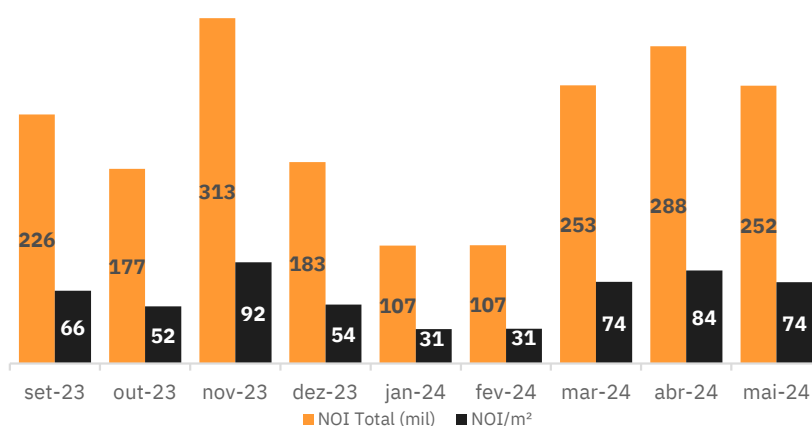


Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

Em maio as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 252.000 e R\$ 74 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

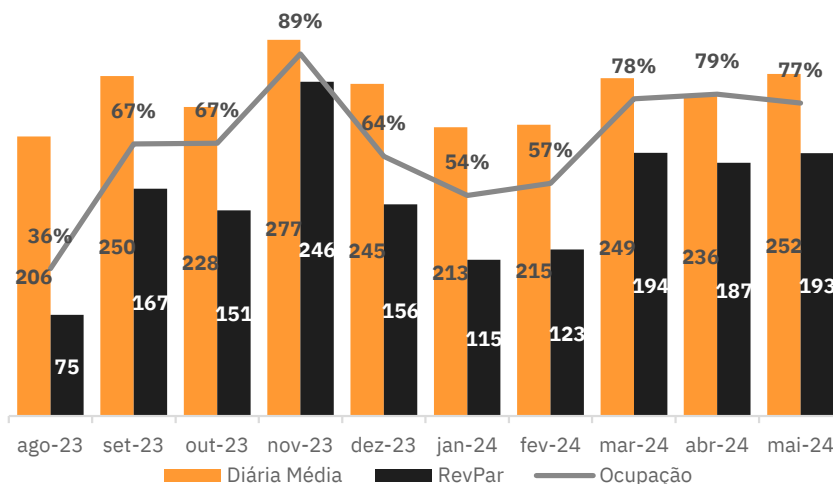


Fonte: Charlie

Ocupação

Em maio as unidades atingiram 77% de ocupação, com diária média de R\$252 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$193.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Iconyc

Informações do Empreendimento



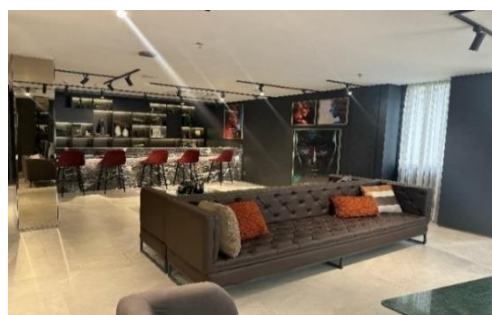
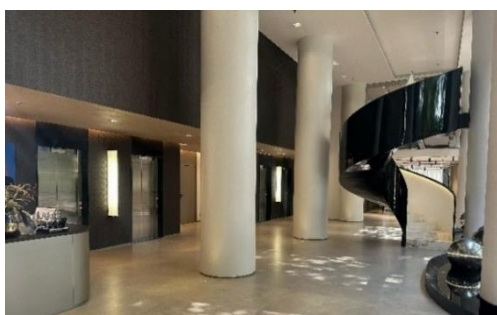
Inspirado na icônica Nova Iorque, o empreendimento é de alto padrão com 146 unidades que traz o luxo e o glamour da cidade que nunca dorme para São Paulo. Com um rooftop, piscina aquecida com vista panorâmica da cidade, além de um bar sofisticado e academia. As unidades são projetadas para atender a todos os estilos de hospedagem, oferecendo opções diversificadas aos hóspedes.

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Junho/2024

Tipologia e metragem

Tipo	m ² Médio	# Unidades
Studio	29	102
Garden	29	3
2 Dorm	64	35
Duplex	91	6





Cyrela On The Parc By Yoo

Informações do Empreendimento



Com uma localização premium em frente ao Parque das Bicicletas, no eixo Ibirapuera, o On The Parc é um empreendimento com 41 unidades, pensado para o futuro. Projetado pelo renomado arquiteto Phillipe Starck, o On The Parc se destaca pela sua arquitetura inovadora e pela integração harmoniosa com a natureza ao redor.

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

Tipologia e metragem

Tipo	m ² Médio	# Unidades
Studio	36	39
Garden	43	2





Rentabilidade por prédio

Note que 62% (Iconyc e On The Parc) do fundo entrou em operação parcial apenas ao final da Renda Mínima Garantida (RMG) e ainda encontra-se em fase de *ramp up* (implementação / *soft opening*).

$$\text{Yield} = \frac{\text{NOI médio (Anualizado)}}{(\text{Custo de construção/m}^2 + \text{FFE}^1/\text{m}^2) * \text{Área total}}$$

Realizado

For You (11%)² 7,0% a.a.	Atmosfera (25%)² 8,0% a.a. ³
---	--

Projetado - após estabilização de 12 meses

On The Parc (17%)² 9,5% a.a.	Iconyc (45%)² 12,5% a.a.
---	---

¹FFE = Considera o custo por m² de mobiliário, decoração e utensílios domésticos.

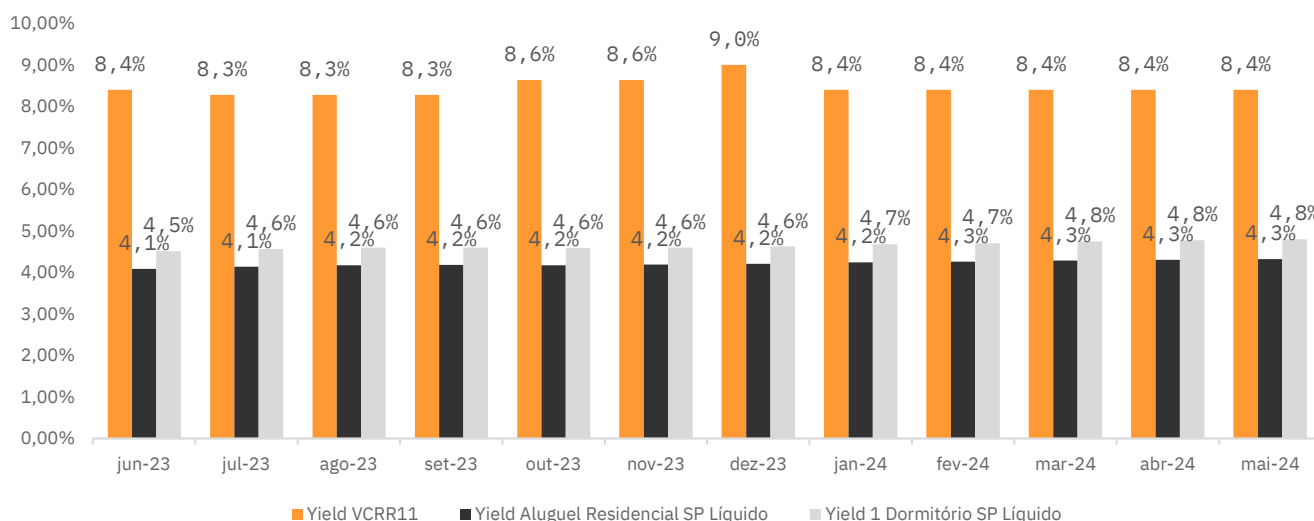
²Percentual do empreendimento no Fundo.

³Considera o NOI médio dos primeiros 2 meses após os 6 meses iniciais de *ramp up*.

Valores comparáveis com retornos de aluguel residencial de 5,9% a.a. bruto em São Paulo segundo FipeZAP.

Comparativo Performance vs Aluguel tradicional

O gráfico abaixo apresenta a comparação entre o desempenho do VCRR11 e o aluguel tradicional residencial na cidade de São Paulo. Observamos que, desde o início, o fundo tem superado o desempenho do aluguel tradicional.



Fonte: Fipezap e Vectis

¹Yield VCRR11: líquido de imposto de renda para o investidor pessoa física.

²Yield aluguel residencial SP Líquido: Valor do aluguel líquido de imposto de 27,5% sobre renda.

³Os dados do aluguel residencial são provenientes da base de dados mensal FipeZap, possuem um mês de defasagem e foram anualizados, multiplicando-os por 12.



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	jun/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	1.526
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	345
NOI Líquido dos Empreendimentos ³	96	108	98	104	123	357	264	507	278	172	252	368	470	626
Receita Financeira	181	194	199	223	160	109	145	87	202	165	464	91	92	167
Receita Extraordinária														389
Despesas	-222	-228	-249	-282	-209	-354	-305	-416	-420	-276	-638	-397	-491	-312
Despesas Não Recorrentes	-38	-38	-34	-36	-43	-168	-128	-236	-133	-88	-457	-189	-278	-91
Taxa de Adm e Gestão	-180	-172	-172	-188	-163	-171	-163	-163	-183	-158	-167	-183	-174	-166
Outras	-04	-18	-43	-58	-03	-14	-14	-16	-103	-30	-15	-24	-39	-56
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	1.214
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	1.200
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	0,60
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	0,60

¹RMG - Saldo Final

²Receita Extraordinária - utilização de reservas de receitas imobiliárias anteriores

³NOI antes de descontar Despesas Não Recorrentes

Negociação e Liquidez

A negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 21 de junho de 2021. Em junho de 2024, foram negociadas 98.698 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 6,2 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 314 mil.

Volume Total negociado

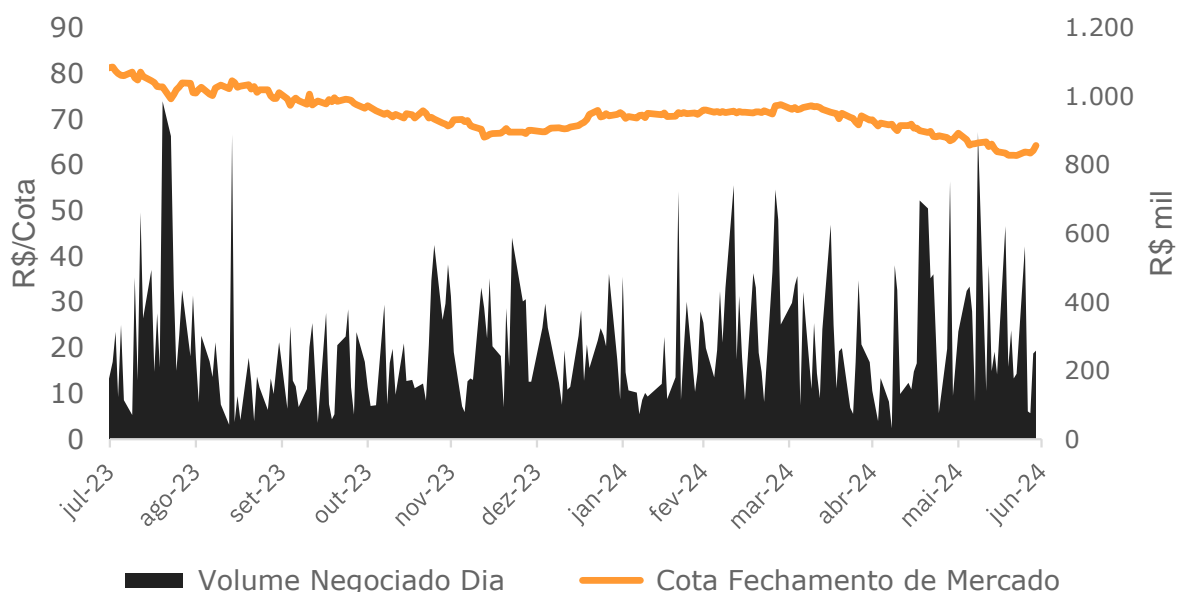
R\$ 6,2 milhões

Total de cotas negociadas

98.698

Cota de Fechamento em
28/06/24

R\$64,20





VCRR11 VECTIS RENDA RESIDENCIAL



Nome

Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo e Prazo

Fundo imobiliário fechado, de prazo indeterminado.

CNPJ

40.041.723/0001-53

Data de Início do Fundo

31/05/21

Público Alvo

Investidores em Geral

Gestor

Vectis Gestão de Recursos Ltda.

Custódia

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

Administrador

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

Ticker

VCRR11

Taxa de Administração

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

Quantidade de Cotas

2.000.000

Taxa de Performance

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

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