

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 fase de “*ramp up*”.

Patrimônio líquido
R\$ 261 MM

Dividendos a pagar
R\$ 0,60

Número de cotistas
4.255

14/11/2024

Cota
R\$ 130,49

patrimonial

Cota
R\$ 66,79

mercado



Data base de 31/10/2024
Rendimento líquido, isento de
IR para pessoa física
Palavra do gestor >



VECTIS RENDIA RESIDENCIAL

OUTUBRO 2024

Prezado(a) Cotista,

Conforme destacado em relatórios anteriores, seguimos avançando na implementação da nossa estratégia de destravamento de valor de algumas unidades R (residenciais) do núcleo Vila Mariana. Ao longo dos próximos meses divulgaremos a evolução desse processo de vendas que vem sendo realizado com bastante atenção e cautela visando sempre maximizar o retorno aos cotistas. Este movimento de venda tem como objetivo destravar parte da valorização imobiliária do portfólio¹, especialmente do núcleo Vila Mariana que já vem operando há mais de 12 meses.

Em outubro, o Fundo distribuirá rendimentos de R\$ 0,60 por cota. O investidor que adquiriu cotas a R\$ 66,79, preço de fechamento de outubro, contou com um *dividend yield*² mensal anualizado de 10,78% a.a. líquido de imposto de renda para o investidor pessoa física.

Seguem os resultados operacionais dos empreendimentos ao longo do mês de setembro (refletido na rentabilidade do presente mês):

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

- **Cyrela For You:** Encerrou set/24 com 86% de ocupação e uma diária média de R\$203 gerando um NOI³ de R\$ 2.205 por unidade, considerando as 48 unidades ativas.

- **Atmosfera:** Encerrou set/24 com 84% de ocupação e uma diária média de R\$243 resultando em um NOI³ de R\$ 2.039 por unidade para as 113 unidades ativas.

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

- **Iconyc:** Durante o mês de set/24 tivemos 146 unidades ativas. Encerramos o mês com 71% de ocupação e uma diária média de R\$ 432, resultando em um NOI³ de R\$ 3.182.

- **On The Parc:** Durante o mês de set/24 tivemos 41 unidades ativas, registrando 84% de ocupação e uma diária média de R\$ 368, resultando em um NOI³ de R\$ 2.267. O On the Parc também está em “*ramp-up*”, operando com descontos nas tarifas até que as melhorias nas áreas comuns do prédio sejam concluídas. Estas melhorias já estão em curso e envolvem a inclusão de um espaço de *coworking*, além da ampliação da academia e da área de convivência.

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

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.

¹ Ressaltamos que o movimento de vendas não representa garantia ou sugere rentabilidade futura.

² 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.

³ NOI (Net Operating Income): medida financeira que representa a receita total, menos os custos operacionais.



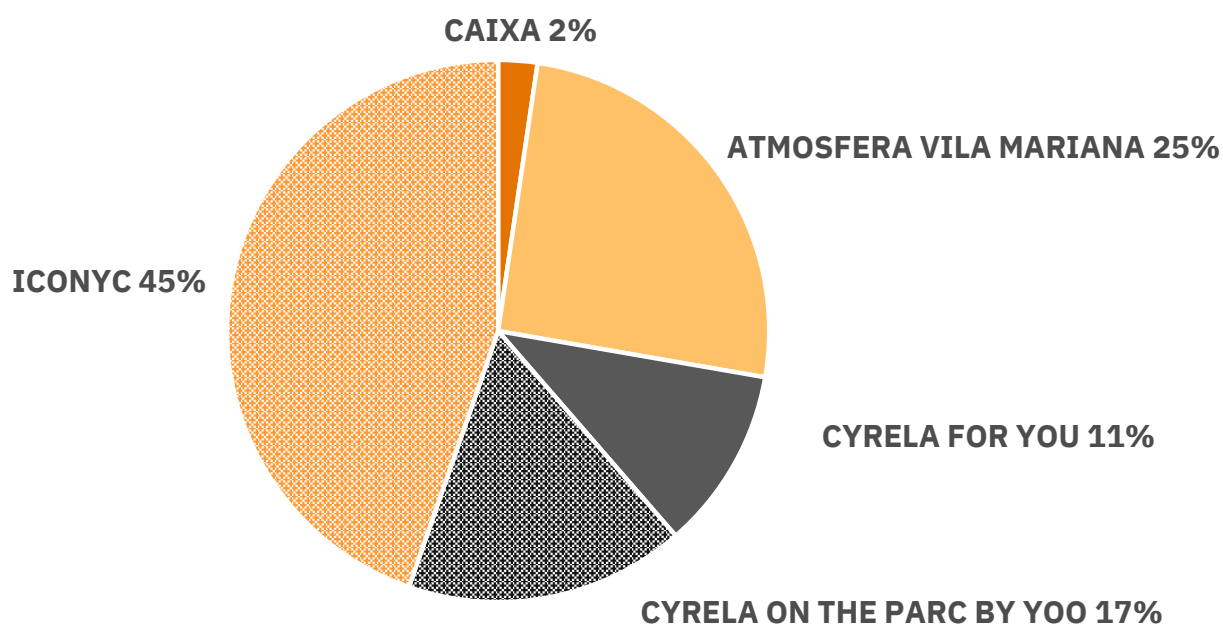
Resumo dos Empreendimentos

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

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	UNIDADES	ABL (m²)	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	jul/24 (<i>full</i>)
On The Parc	Av. Prof. Asc. Reis, 1.300	41	1.494	R\$ 17.082.534	jun/24 (<i>full</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.



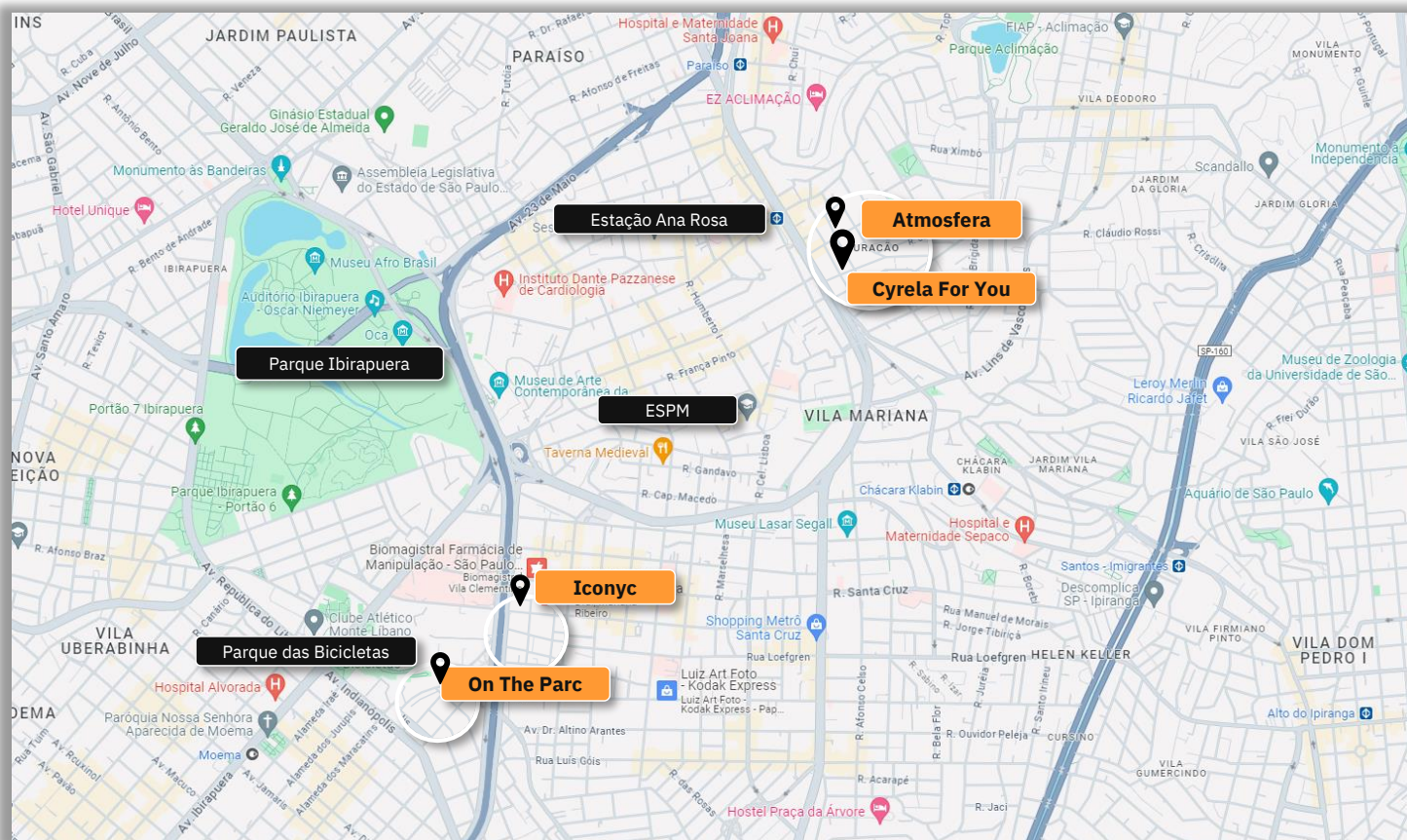
*Os empreendimentos na parte hachurada ainda estão em fase de *ramp up*.

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

Link Booking reserva:

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

Núcleo Ibirapuera

Link Booking reserva:

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



Cyrela For You (House of Charlie)

Informações do Empreendimento

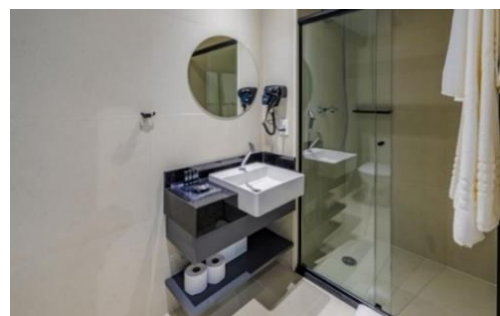


O For You conta com 48 unidades, desenhado para atender às demandas do mundo contemporâneo. Com 100% das unidades destinadas ao uso não residencial. Equipado com academia e lavanderia de uso comum, o For You é para quem busca praticidade, conforto e localização.

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

Tipologia e metragem

Tipo	m² Médio	# Unidades
Studio	28	42
1 Dorm	46	6



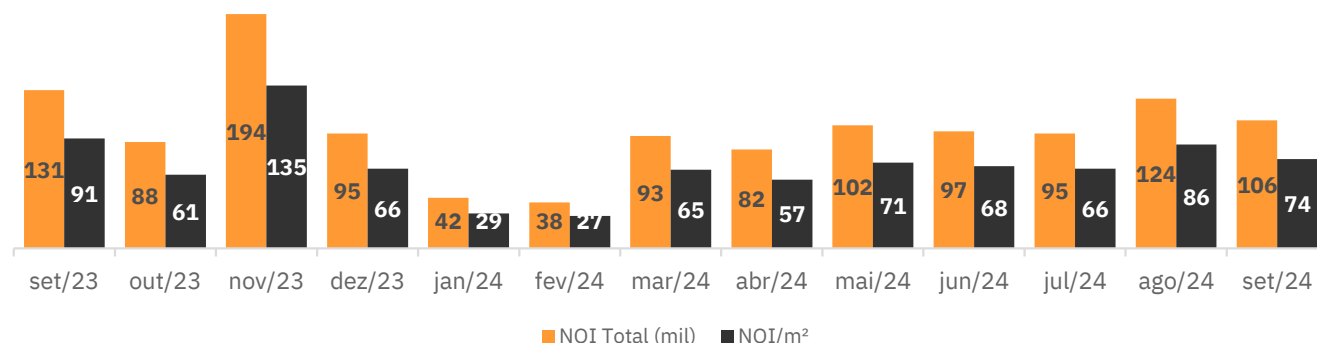


Cyrela For You (House of Charlie)

NOI Total e por Metro Quadrado

Em setembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 106.000 e R\$ 74 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

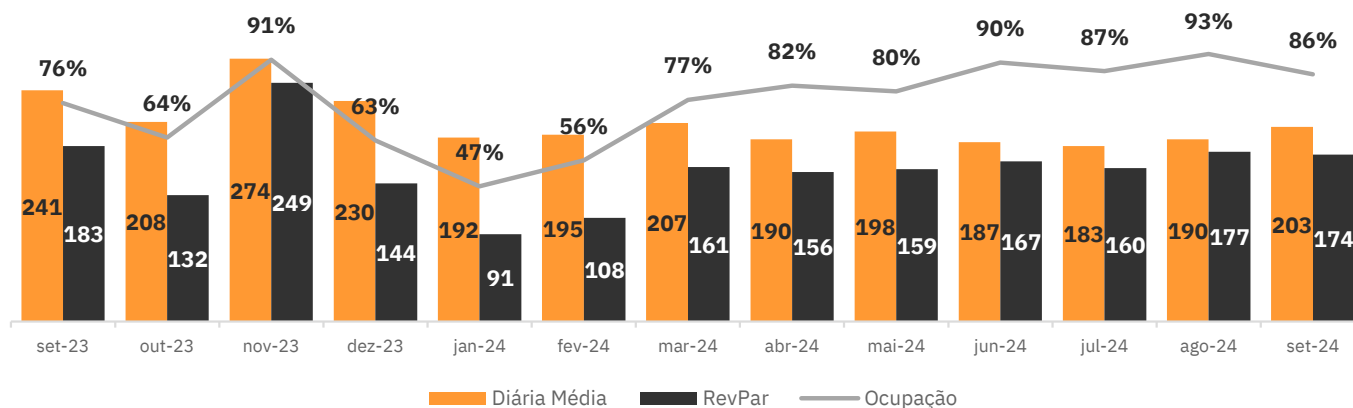


Fonte: Charlie

Ocupação

Em setembro as unidades atingiram 86% de ocupação, diária média R\$203 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$174.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Atmosfera

Informações do Empreendimento



Localizado no núcleo Vila Mariana, 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.: Outubro/2024

Tipologia e metragem

Tipo	m² Médio	# Unidades
Studio - R	30	42
Studio - NR	29	71

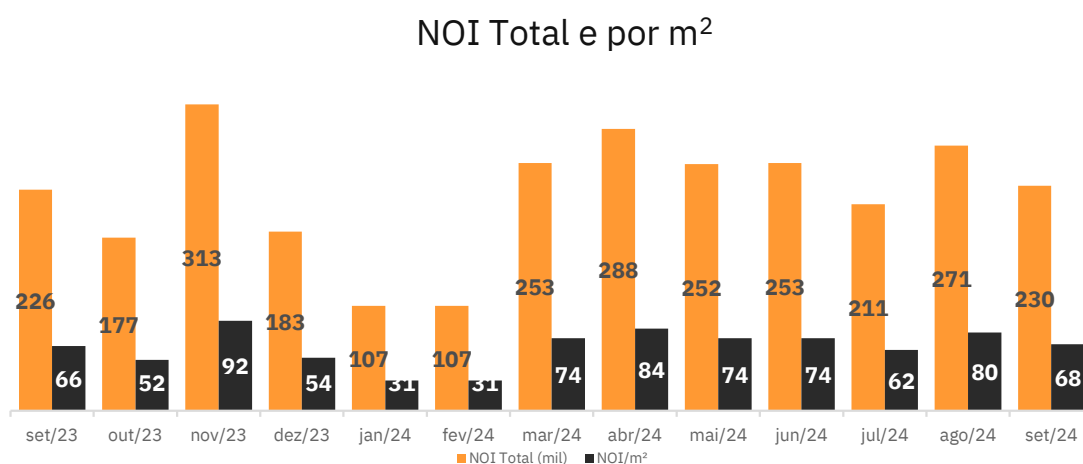




Atmosfera

NOI Total e por Metro Quadrado

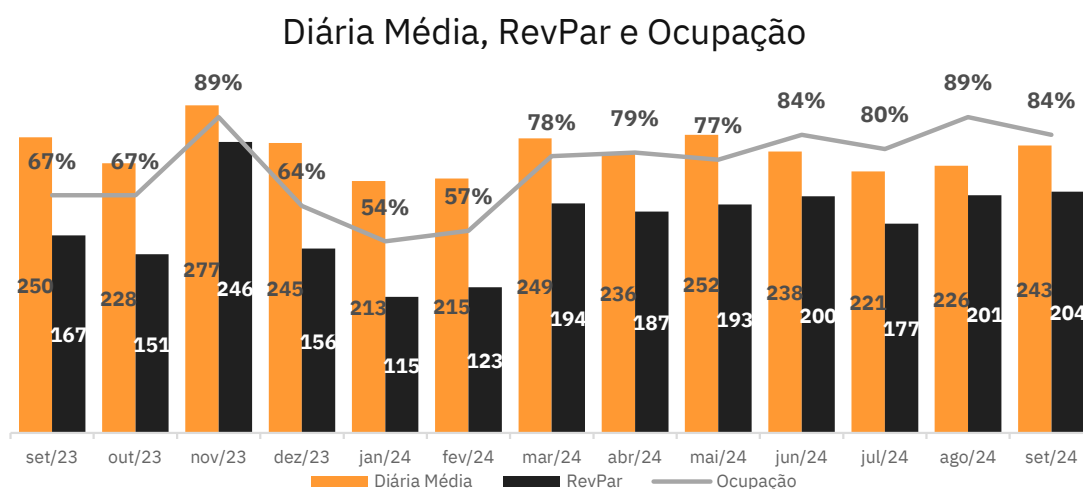
Em setembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 230.000 e R\$ 68 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.



Fonte: Charlie

Ocupação

Em setembro as unidades atingiram 84% de ocupação, com diária média de R\$243 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$204.



Fonte: Charlie



Iconyc

Informações do Empreendimento



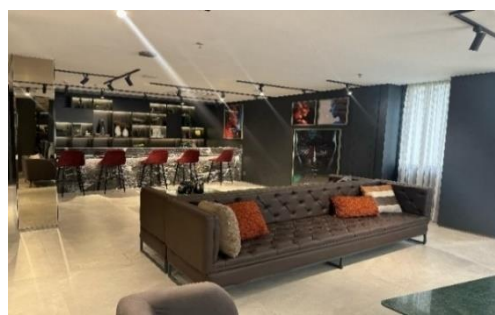
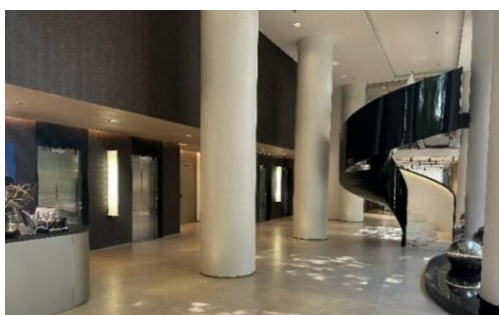
Inspirado na icônica Nova Iorque, o empreendimento é de alto padrão com 146 unidades que traz o luxo e o glamour da cidade que nunca dorme para São Paulo. Com um rooftop, piscina aquecida com vista panorâmica da cidade, além de um bar sofisticado e academia. As unidades são projetadas para atender a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

*Imagem meramente ilustrativa.

Ref.: Outubro/2024

Tipologia e metragem

Tipo	m² Médio	# Unidades
Studio	29	102
Garden	29	3
2 Dorm	64	35
Duplex	91	6



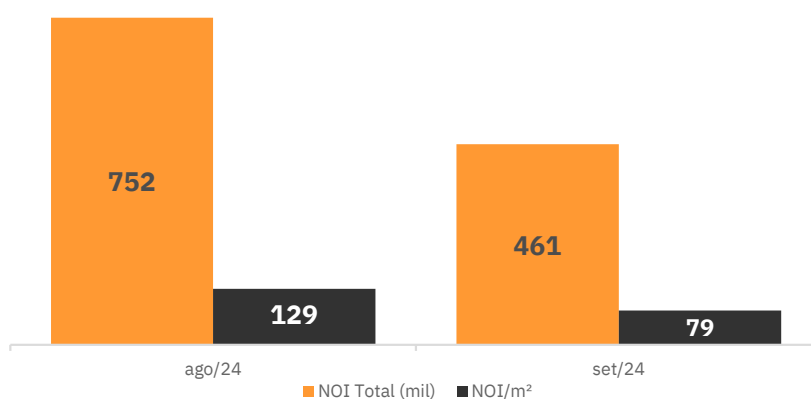


Iconyc

NOI Total e por Metro Quadrado

Em setembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 461.000 e R\$ 79 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.

NOI Total e por m²

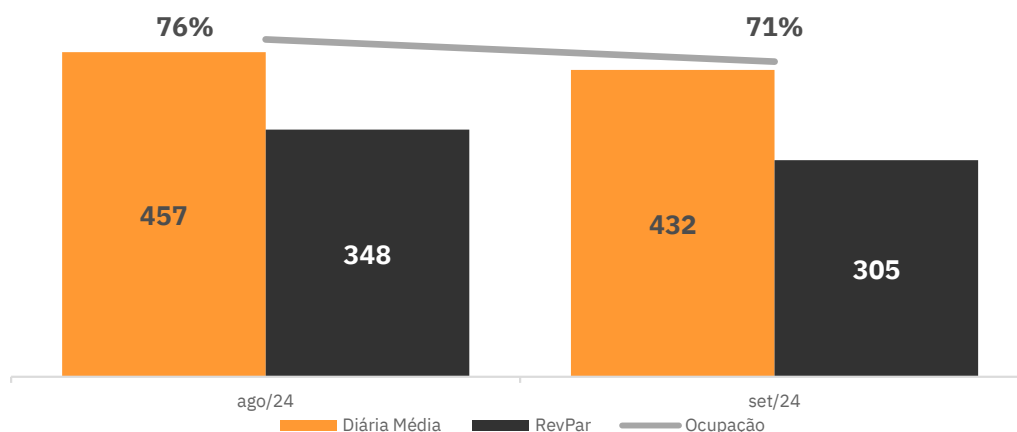


Fonte: Charlie

Ocupação

Em setembro as unidades atingiram 71% de ocupação, com diária média de R\$432 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$305.

Diária Média, RevPar e Ocupação



Fonte: Charlie



Cyrela On The Parc By Yoo

Informações do Empreendimento

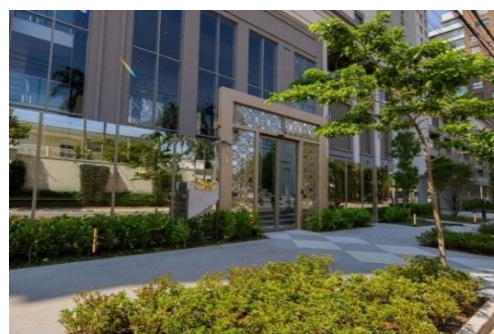


Com uma localização premium em frente ao Parque das Bicicletas, no eixo Ibirapuera, o On The Parc é um empreendimento com 41 unidades, pensado para o futuro. Projetado pelo renomado arquiteto Phillipe Starck, o On The Parc se destaca pela sua arquitetura inovadora e pela integração harmoniosa com a natureza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

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

Tipologia e metragem

Tipo	m² Médio	# Unidades
Studio	36	39
Garden	43	2

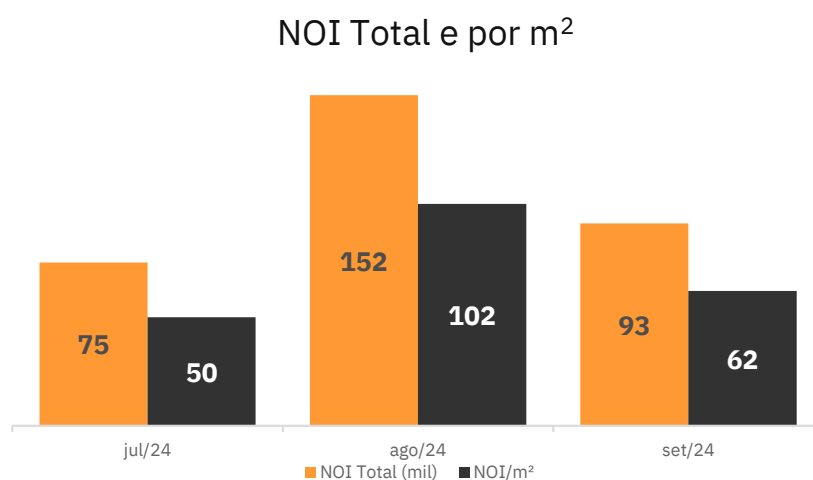




Cyrela On The Parc By Yoo

NOI Total e por Metro Quadrado

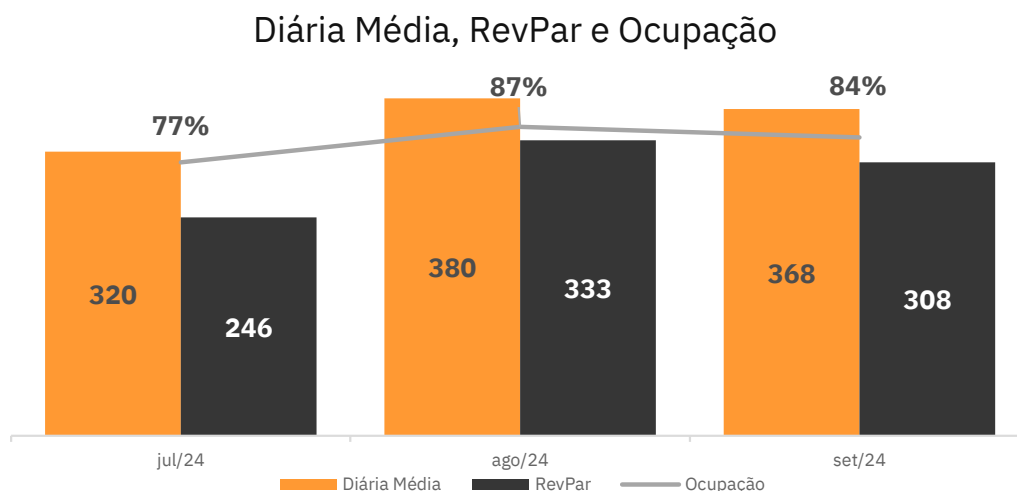
Em setembro as unidades atingiram um NOI Total aproximado de R\$ 93.000 e R\$ 62 por metro quadrado, desconsiderando Despesas Não Recorrentes.



Fonte: Charlie

Ocupação

Em setembro as unidades atingiram 84% de ocupação, com diária média de R\$368 e receita por quarto disponível (RevPar) de R\$308.



Fonte: Charlie



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*).

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
7,5% 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.

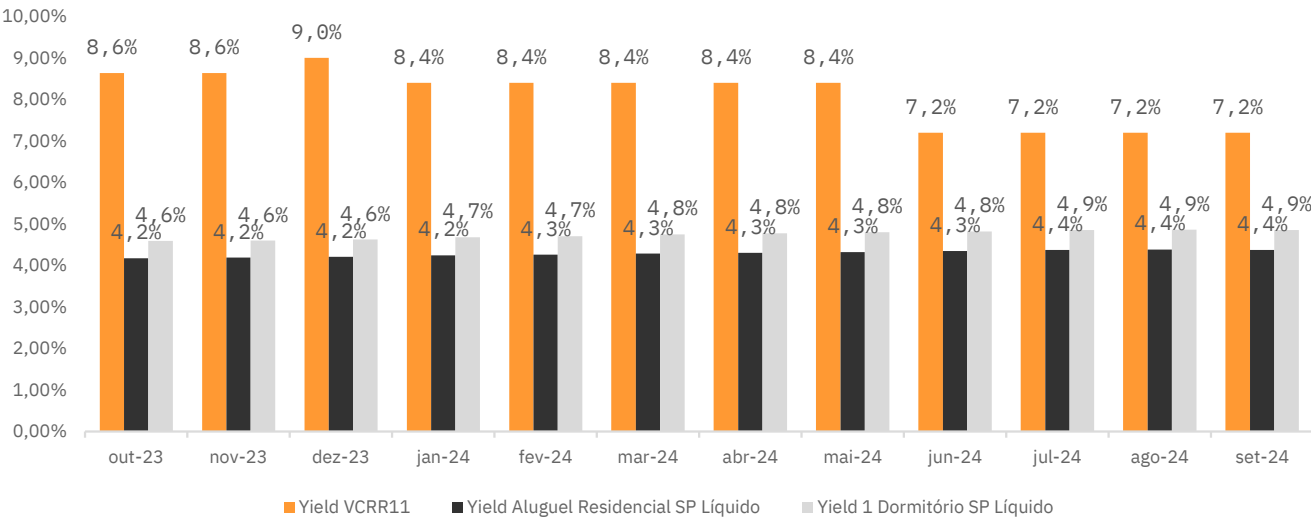
²Percentual do empreendimento no Fundo.

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

Valores comparáveis com retornos de aluguel residencial de 6% 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)	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
Receitas	1.750	1.934	1.820	1.677	2.056	1.799	1.902	1.526	1.474	1.422	1.536	1.468
Renda Garantida	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	1.340	345	0	0	0	0
NOI Líquido dos Empreendimentos*	264	507	278	172	252	368	470	626	710	667	1.299	891
Receita Financeira	145	87	202	165	464	91	92	167	90	205	24	28
Receita Extraordinária								389	674	550	212	550
Despesas	-305	-416	-420	-276	-988	-397	-491	-312	-273	-221	-325	-249
Despesas Não Recorrentes	-128	-236	-133	-88	-457	-189	-278	-91	-63	-10	-130	-84
Taxa de Adm e Gestão	-163	-163	-183	-158	-167	-183	-174	-166	-191	-182	-174	-191
Outras	-14	-16	-103	-30	-365	-24	-39	-56	-20	-29	-21	26
Resultado	1.445	1.518	1.400	1.401	1.067	1.403	1.412	1.214	1.200	1.201	1.211	1.219
Rendimentos Distribuídos	1.440	1.500	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Resultado por Cota	0,72	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Rendimento por Cota	0,72	0,75	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60

¹RMG - Saldo Final

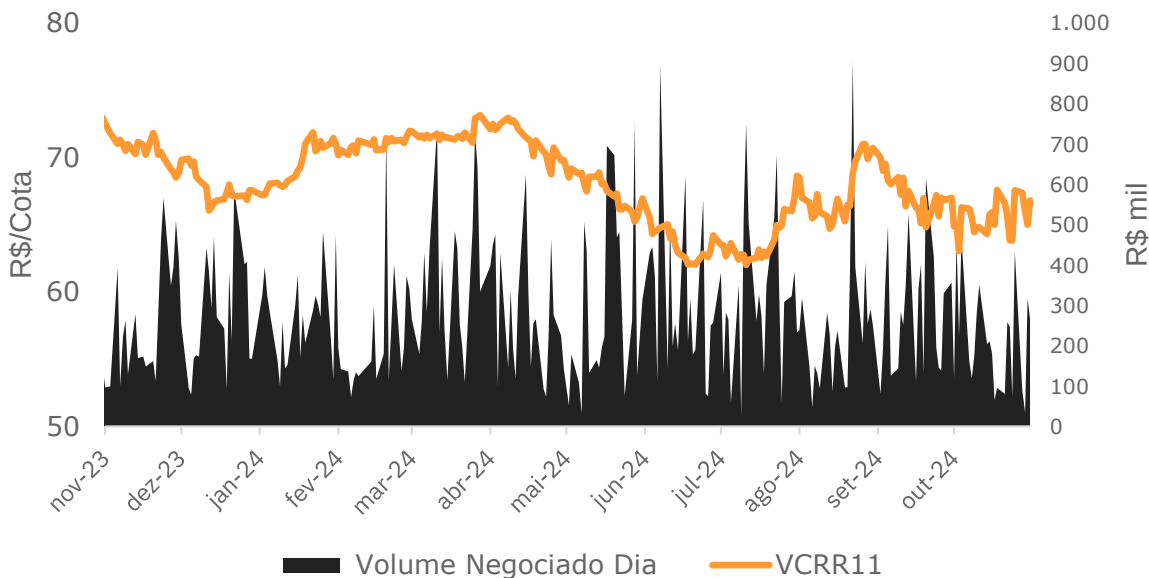
²Receita Extraordinária - utilização de reservas de receitas imobiliárias anteriores

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 outubro de 2024, foram negociadas 75.421 cotas, totalizando um volume de negociação de R\$ 4,9 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de R\$ 214 mil.

Volume Total negociado	Total de cotas negociadas	Cota de Fechamento em 31/10/24
R\$ 4,9 milhões	75.421	R\$66,79





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.