



VERA CRUZ

ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Ago/25

Vera Cruz THREE FII

VCTH11

Estratégia

A **Vera Cruz THREE Fundo de Investimento Imobiliário** tem como estratégia de investimento proporcionar aos cotistas rendimentos mediante a aplicação de recursos em ativos imobiliários, com foco no desenvolvimento de condomínio de casas de alto padrão em parceria com a Incorporadora THREE.

Visão geral do fundo

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Identificação | VCTH11 |
| CNPJ | 52.714.934/0001-99 |
| Início do Fundo | 20/12/2023 |
| Gestor | Vera Cruz Asset Management |
| Administrador | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. |
| Custodiante | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. |
| Classificação ANBIMA | FII Desenv. para Venda - Gestão Ativa |
| Público Alvo | Investidores Qualificados |
| Taxa de Adm. e Escrituração | 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido |
| Taxa de gestão | 2,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido |
| Taxa de performance | 20% sobre IPCA + 9% a.a. |
| Taxa de consultor imobiliário | 5% do CAPEX |
| Cotas subscritas | 720.481 |
| Cotas integralizadas (%) | 89% |
| Rentabilidade-alvo | Inflação + 18% a.a. |

Comentários do Gestor

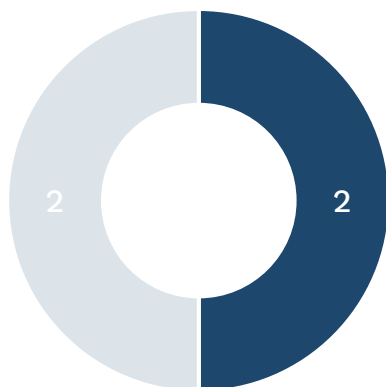
Em linha com o cronograma previsto de aprovações recebemos em agosto o Alvará de aprovação do projeto Teviot 74, onde com otimizações na implantação da equipe de arquitetura alcançamos 2.490m² de Área Privativa Total, equivalente a 200m² acima do previsto inicialmente em estudos iniciais ou ganho de 8,7% em área. O projeto já está sendo apresentado a imobiliárias selecionadas da região em modelo de pré-venda e agora passamos a ter na região dois produtos com perfis distintos para atender a demanda dos compradores, sendo Lourenço de Almeida com ticket maior, localização mais valorizada, maior proximidade ao parque Ibirapuera e assinatura do Studio Arthur Casas e Teviot 74 com ticket menor, em uma rua menor com menos movimento mas também com grande proximidade ao parque Ibirapuera e arquitetura diferenciada. Abaixo trazemos as imagens atualizadas de Teviot 74.

Quanto ao projeto Elisa estimamos o a aprovação junto à prefeitura ainda neste 3º trimestre de 2025.

Já o projeto Jacarezinho 166, em execução pela STOG, apresentou evolução acumulada de 35,3% nas obras até agosto.

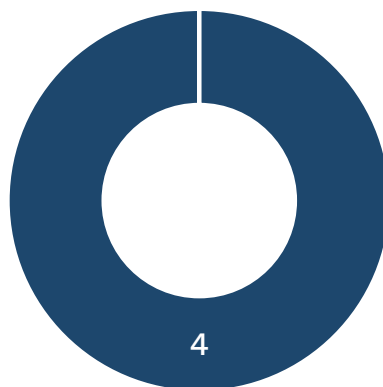
Principais indicadores do fundo e portfólio

Localização



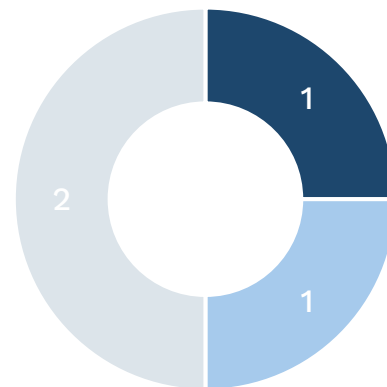
- Jardim Paulistano
- Vila Nova Conceição

Tipologia



- Condomínio de Alto Padrão

Macro etapa



- Projeto Legal
- Projeto Aprovado
- Obras

Ativos investidos

| Projeto | Localização | Tipologia | Tipologia | Investimento R\$ | VGW Potencial | Obras % |
|------------------|---------------------|---------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|
| Teviot 74 | Vila Nova Conceição | Condomínio de Alto Padrão | AAA | 12,7MM | 53MM | Não iniciada |
| Jacarezinho 166 | Jardim Paulistano | Condomínio de Alto Padrão | AAA | 11,5MM | 56MM | 35,3% |
| Elisa | Jardim Paulistano | Condomínio de Alto Padrão | AAA | 6,5MM | 84MM | Não iniciada |
| Lourenço 410 | Vila Nova Conceição | Condomínio de Alto Padrão | AAA | 30,3MM | 75MM | Etapas iniciais |
| Portfólio | | | | 61MM | 268MM | |

PROJETO

Teviot 74

(projeto final)

Localização: **Rua Teviot, 74 - Vila Nova Conceição**Área Terreno: **1.159 m² (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **04**Área Privativa por unidade: **600m² - 660m²**Área Privativa Total: **2.490m²****Quadro de Áreas**

| | Área Coberta | Área Descoberta | Garagem | Área Técnica | Total |
|----------------|--------------|-----------------|---------|--------------|--------|
| CASA 01 | 354,96 | 163,52 | 82,85 | 14,94 | 616,27 |
| CASA 02 | 347,61 | 180,79 | 63,64 | 13,05 | 605,09 |
| CASA 03 | 332,19 | 197,37 | 69,49 | 11,56 | 610,61 |
| CASA 04 | 339,81 | 214,17 | 90,61 | 13,98 | 658,57 |

PROJETO

Teviot 74

(projeto final)



IMPLANTAÇÃO - COBERTURA



PROJETO

Teviot 74

(projeto final)



PROJETO

Teviot 74

(projeto final)



Tese de investimento – Vila Nova Conceição

Localização: Estrategicamente localizado próximo a importantes vias de acesso, como as avenidas Faria Lima, Juscelino Kubitschek e Bandeirantes, facilitando a mobilidade na cidade.

Próxima ao Parque do Ibirapuera, um dos principais pontos turísticos e de lazer de São Paulo.

A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

Demanda por imóveis premium: A Vila Nova Conceição é uma das áreas mais desejadas para se morar em São Paulo, especialmente entre aqueles que buscam qualidade de vida, infraestrutura urbana de alto nível e segurança. A alta demanda por imóveis premium na região devem impulsionar os preços.

Potencial de desenvolvimento: Mesmo sendo uma área já consolidada, o bairro ainda oferece muitas oportunidades de desenvolvimento imobiliário para construção de novos empreendimentos residenciais de alto padrão e reciclagem dos imóveis atuais.

Infraestrutura e serviços: A região conta com infraestrutura completa, desde escolas, hospitais, supermercados, restaurantes, lojas de artigos de luxo e diversas opções de entretenimento e lazer.

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)



Localização: **Rua Jacarezinho, 166 – Jardim Paulistano**

Área Terreno: **990 m²**

Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**

Unidades: **03**

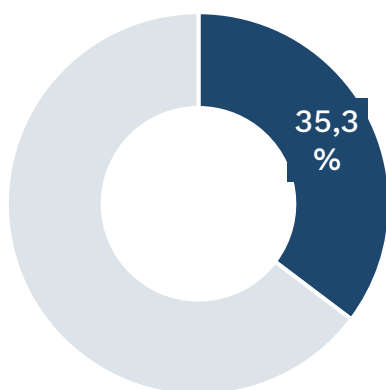
Área Privativa por unidade: **660 m²**

Área Privativa Total: **1.985 m²**

Construção: **STOG**

Arquitetura: **ARCHITECTS OFFICE** (Greg Bousquet)

Obra
(avanço físico)



Destaques

- Previsto para o próximo mês:
 - Execução da alvenaria do 1º ao 2º Pav;
 - Distribuição elétrica do 1º;
 - Instalações hidráulicas do subsolo;
 - Muros de divisa;
 - Concretagem da rampa.

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Foto da obra

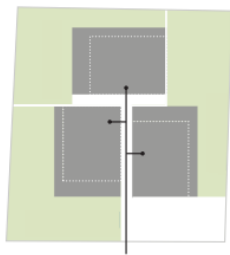


PROJETO

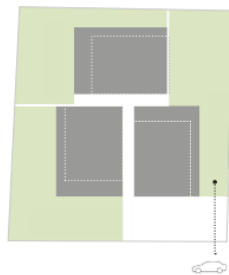
Jacarezinho 166

(projeto final)

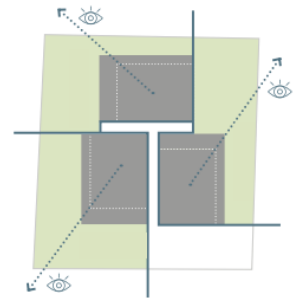
Estratégia Projetual



A C E S S O P E D E S T R E S

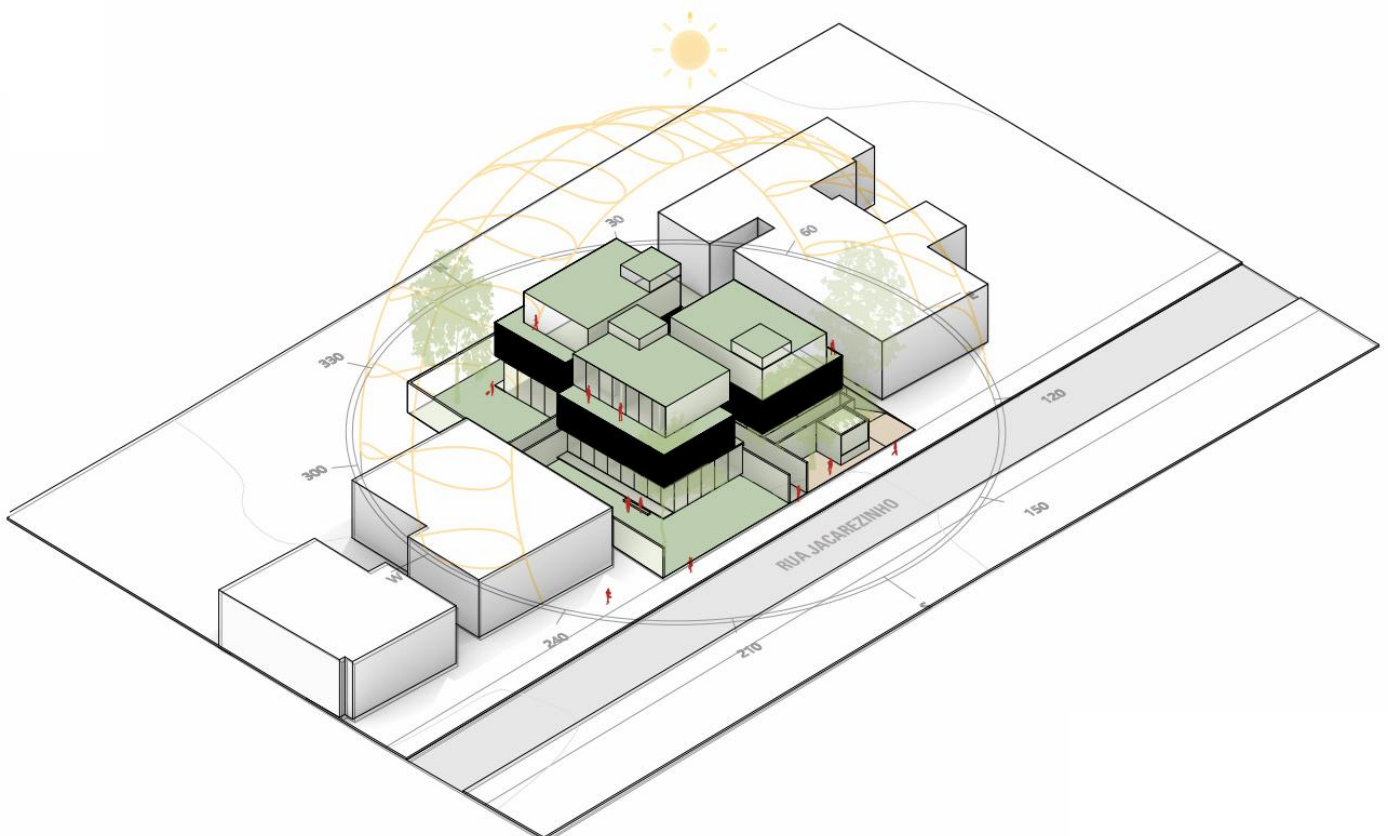


A C E S S O V E Í C U L O S



V I S T A S

Insolação



PROJETO

Jacarezinho 166

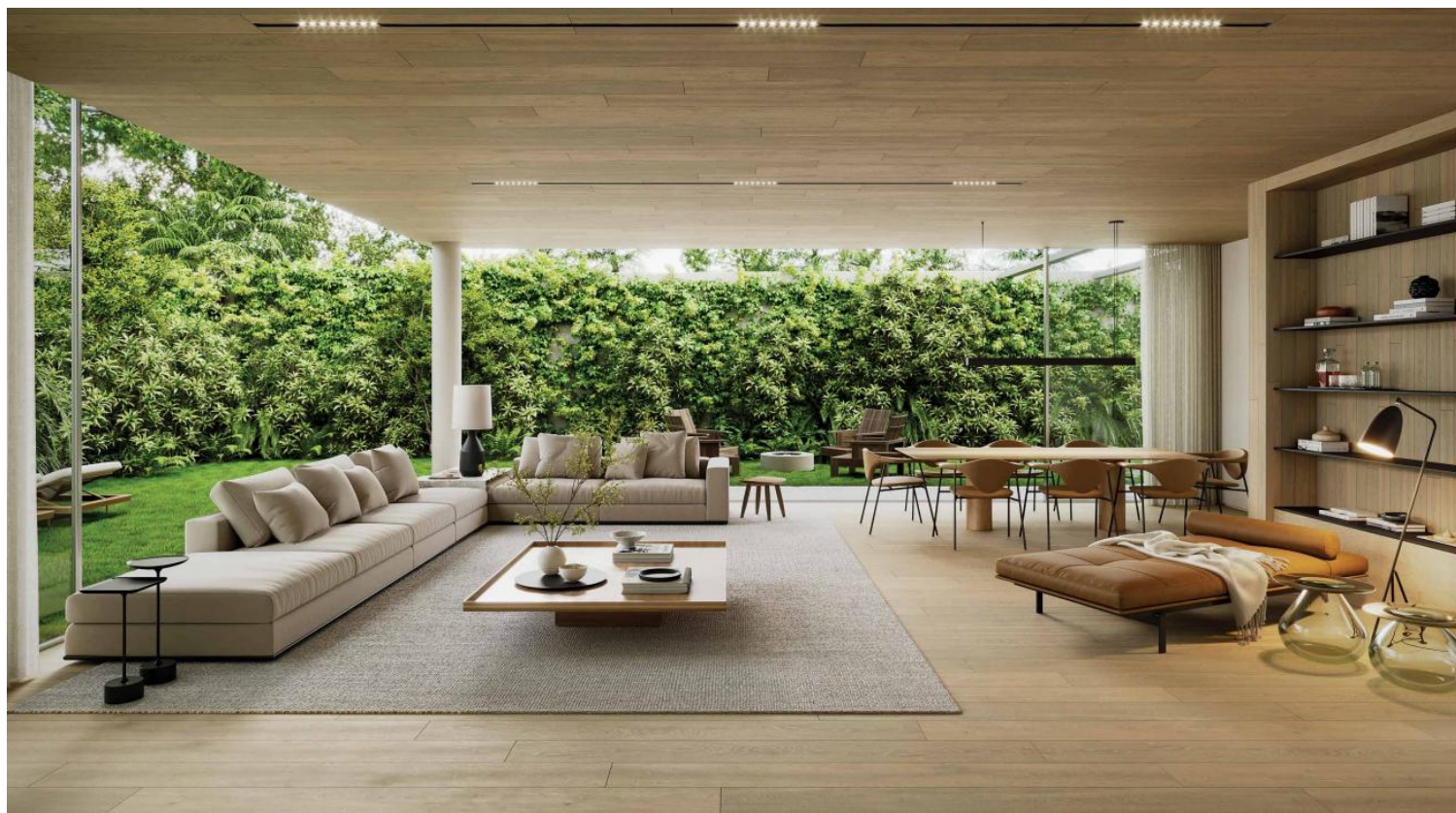
(projeto final)



PROJETO

Jacarezinho 166

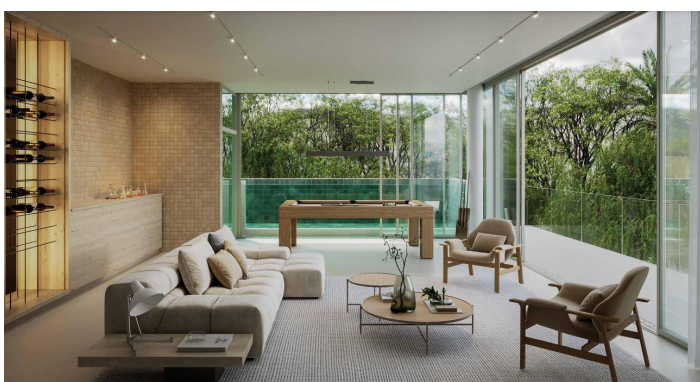
(projeto final)



PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)



PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Implantação



Subsolo



Térreo



1º Pavimento



2º Pavimento



Tese de investimento – Jardim Paulistano

Localização: O Jardim Paulistano, um dos bairros mais cobiçados de São Paulo, destaca-se por sua localização privilegiada e infraestrutura sofisticada. Situado na zona oeste da cidade, oferece a combinação perfeita de comodidade, elegância e qualidade de vida.

Um dos grandes atrativos do Jardim Paulistano é a proximidade com o renomado Clube Pinheiros - um dos mais tradicionais da capital paulista - que proporciona aos moradores acesso a uma ampla gama de atividades esportivas, culturais e sociais. Além disso, o bairro está a pouquíssimos minutos do Shopping Iguatemi - um dos centros comerciais mais luxuosos do país - que reúne as mais prestigiadas marcas nacionais e internacionais, além de uma excelente seleção de restaurantes e entretenimento.

A Avenida Faria Lima – principal polo financeiro e comercial de São Paulo - também está nas proximidades. A Faria Lima abriga escritórios de grandes empresas, bancos e escritórios de advocacia, além de uma vasta oferta de serviços e opções gastronômicas de alta qualidade, facilitando o dia a dia dos profissionais que trabalham na região.

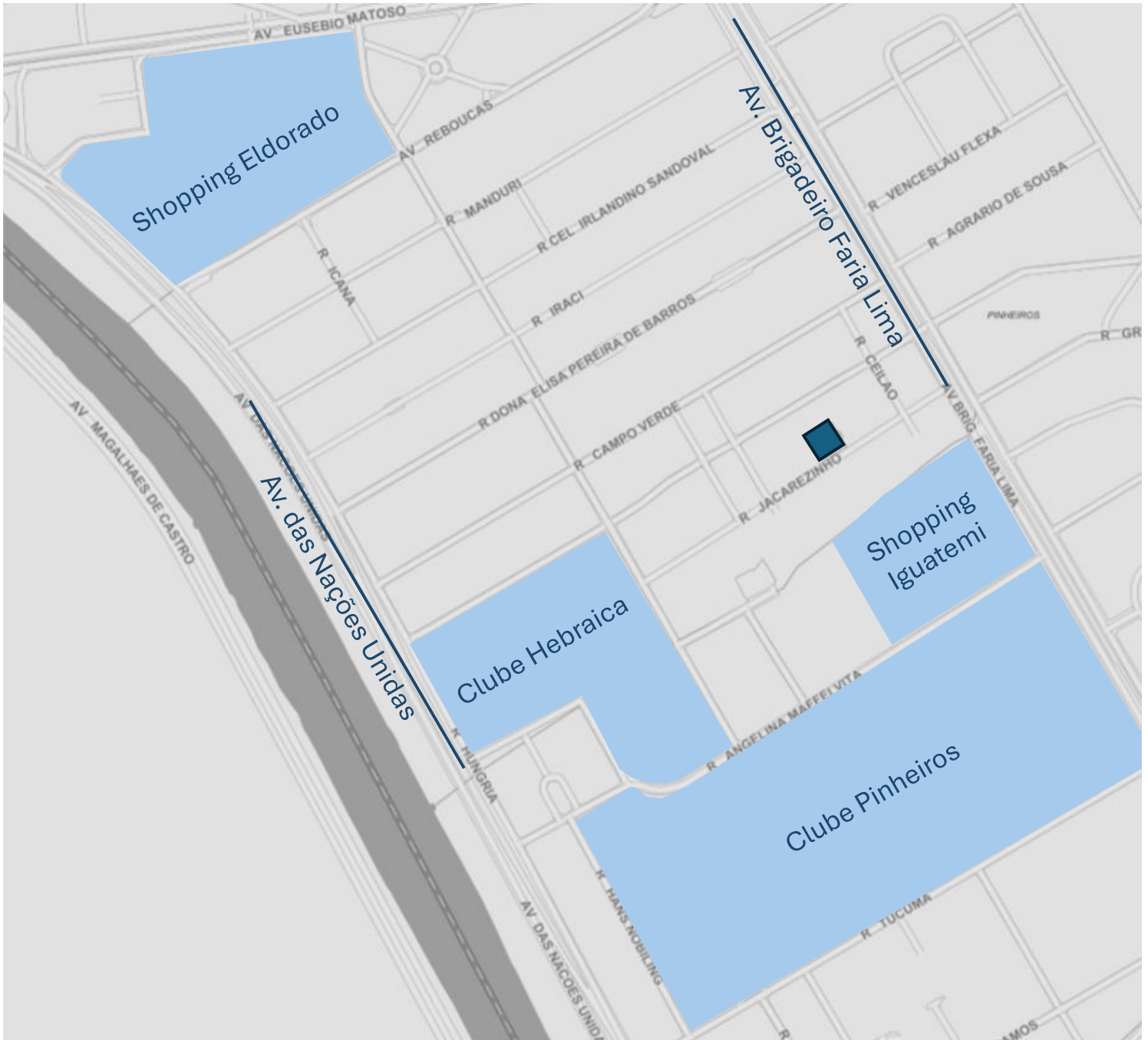
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de um público que busca morar com exclusividade e privacidade em uma das áreas mais nobres da cidade.

Tese de investimento – Jardim Paulistano

Potencial de desenvolvimento: Além da a localização estratégica e exclusiva a questão do zoneamento do bairro o torna único na região, permitindo a criação dos condomínios de casas em meio a cidade, unindo a singularidade e a qualidade de estar próximo à tudo (trabalho, restaurantes, lazer e comércios).

Infraestrutura e serviços: A infraestrutura do bairro é complementada por ruas arborizadas, calçadas largas e presença de diversas praças, proporcionando um ambiente tranquilo e agradável para caminhadas e atividades ao ar livre. A combinação desses fatores torna o Jardim Paulistano uma escolha ideal para famílias e indivíduos que desejam desfrutar de um estilo de vida sofisticado e prático mas sem abrir mão da qualidade e do bem estar.

Localização – Jacarezinho 166



PROJETO

Elisa

(projeto preliminar)

Localização: **Rua Dona Elisa Pereira de Barros – Jardim Paulistano**Área Terreno: **1.675 m² (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **06**Área Privativa por unidade: **550m² - 650m²**Área Privativa Total: **3.600m²**

| Casa Tipo | Área Coberta | Área Descoberta | Garagem |
|------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Subsolo | 57 | 13 | 81 |
| Térreo | 118 | 105 | - |
| 1º Pavimento | 99 | - | - |
| 2º Pavimento | 62 | 56 | - |
| Total | 337 | 174 | 81 |
| Privativa | | | 592 |

PROJETO

Elisa

(projeto preliminar)

Implantação preliminar revisada – Estudo de Manchas



Tese de investimento – Jardim Paulistano

Localização: O Jardim Paulistano, um dos bairros mais cobiçados de São Paulo, destaca-se por sua localização privilegiada e infraestrutura sofisticada. Situado na zona oeste da cidade, oferece a combinação perfeita de comodidade, elegância e qualidade de vida.

Um dos grandes atrativos do Jardim Paulistano é a proximidade com o renomado Clube Pinheiros - um dos mais tradicionais da capital paulista - que proporciona aos moradores acesso a uma ampla gama de atividades esportivas, culturais e sociais. Além disso, o bairro está a pouquíssimos minutos do Shopping Iguatemi - um dos centros comerciais mais luxuosos do país - que reúne as mais prestigiadas marcas nacionais e internacionais, além de uma excelente seleção de restaurantes e entretenimento.

A Avenida Faria Lima – principal polo financeiro e comercial de São Paulo - também está nas proximidades. A Faria Lima abriga escritórios de grandes empresas, bancos e escritórios de advocacia, além de uma vasta oferta de serviços e opções gastronômicas de alta qualidade, facilitando o dia a dia dos profissionais que trabalham na região.

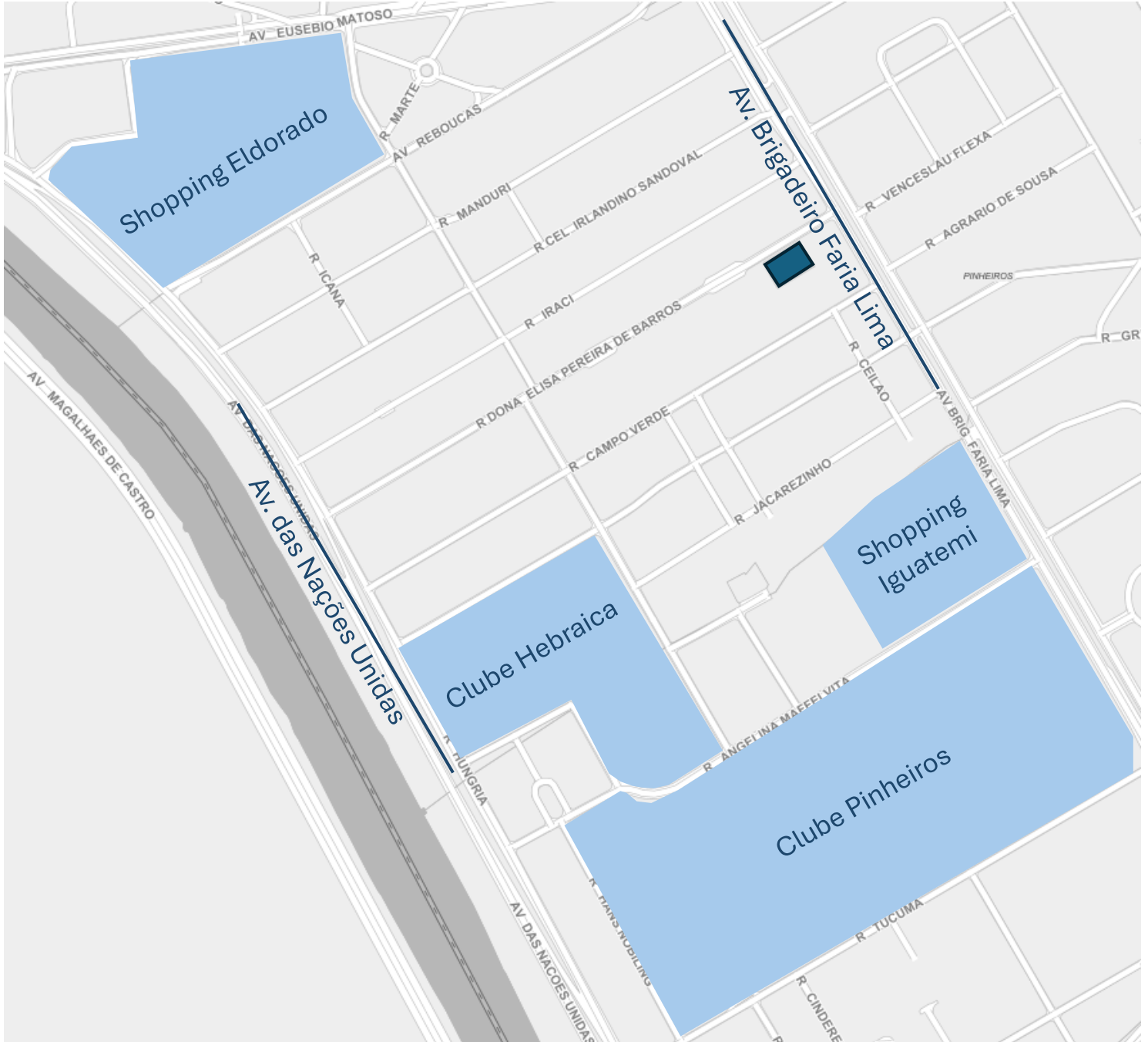
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de um público que busca morar com exclusividade e privacidade em uma das áreas mais nobres da cidade.

Tese de investimento – Jardim Paulistano

Potencial de desenvolvimento: Além da a localização estratégica e exclusiva a questão do zoneamento do bairro o torna único na região, permitindo a criação dos condomínios de casas em meio a cidade, unindo a singularidade e a qualidade de estar próximo à tudo (trabalho, restaurantes, lazer e comércios).

Infraestrutura e serviços: A infraestrutura do bairro é complementada por ruas arborizadas, calçadas largas e presença de diversas praças, proporcionando um ambiente tranquilo e agradável para caminhadas e atividades ao ar livre. A combinação desses fatores torna o Jardim Paulistano uma escolha ideal para famílias e indivíduos que desejam desfrutar de um estilo de vida sofisticado e prático mas sem abrir mão da qualidade e do bem estar.

Localização – Elisa



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)

Localização: **Rua Lourenço de Almeida, 410 - Vila Nova Conceição**Área Terreno: **1.211 m² (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **04**Área Privativa por unidade: **610m² - 640m²**Área Privativa Total: **2.490m²**Arquitetura: **Studio Arthur Casas**

| Casa Tipo | Área Coberta | Área Descoberta | Garagem |
|------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Subsolo | 67 | 6 | 76 |
| Térreo | 123 | 106 | 0 |
| 1º Pavimento | 122 | 0 | 0 |
| 2º Pavimento | 70 | 52 | 0 |
| Total | 383 | 164 | 76 |
| Privativa | | | 622 |

PROJETO

Lourenço 410

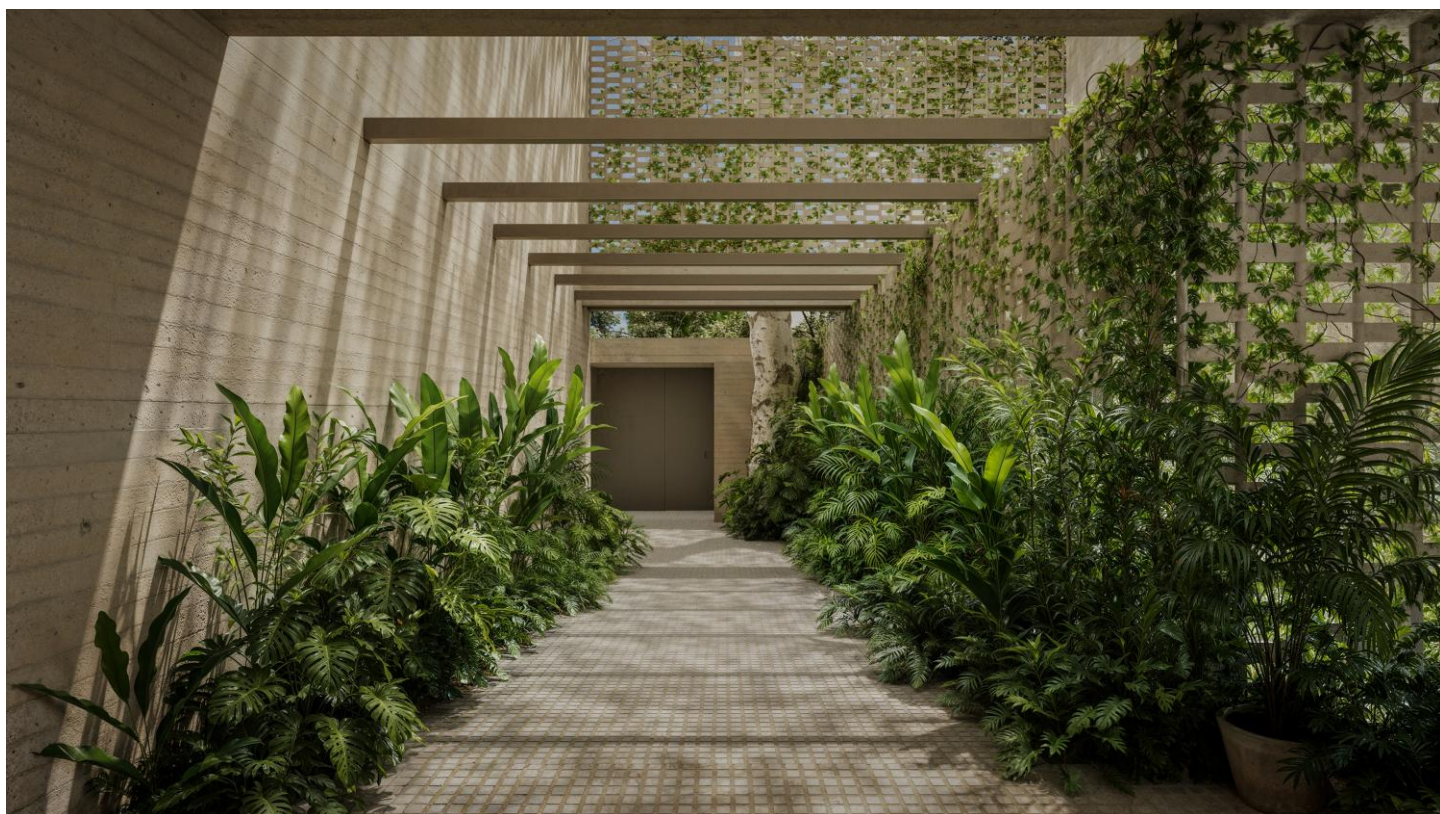
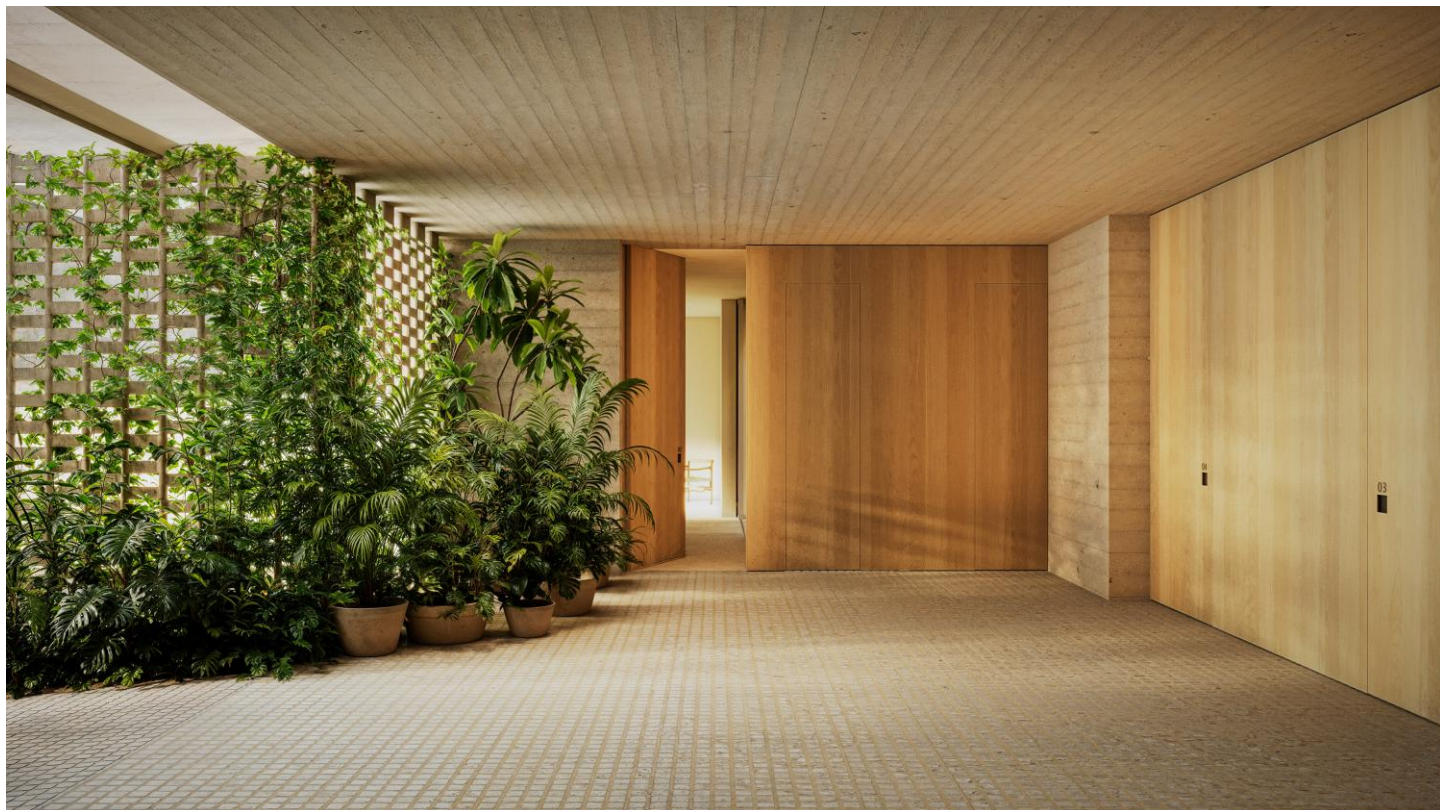
(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

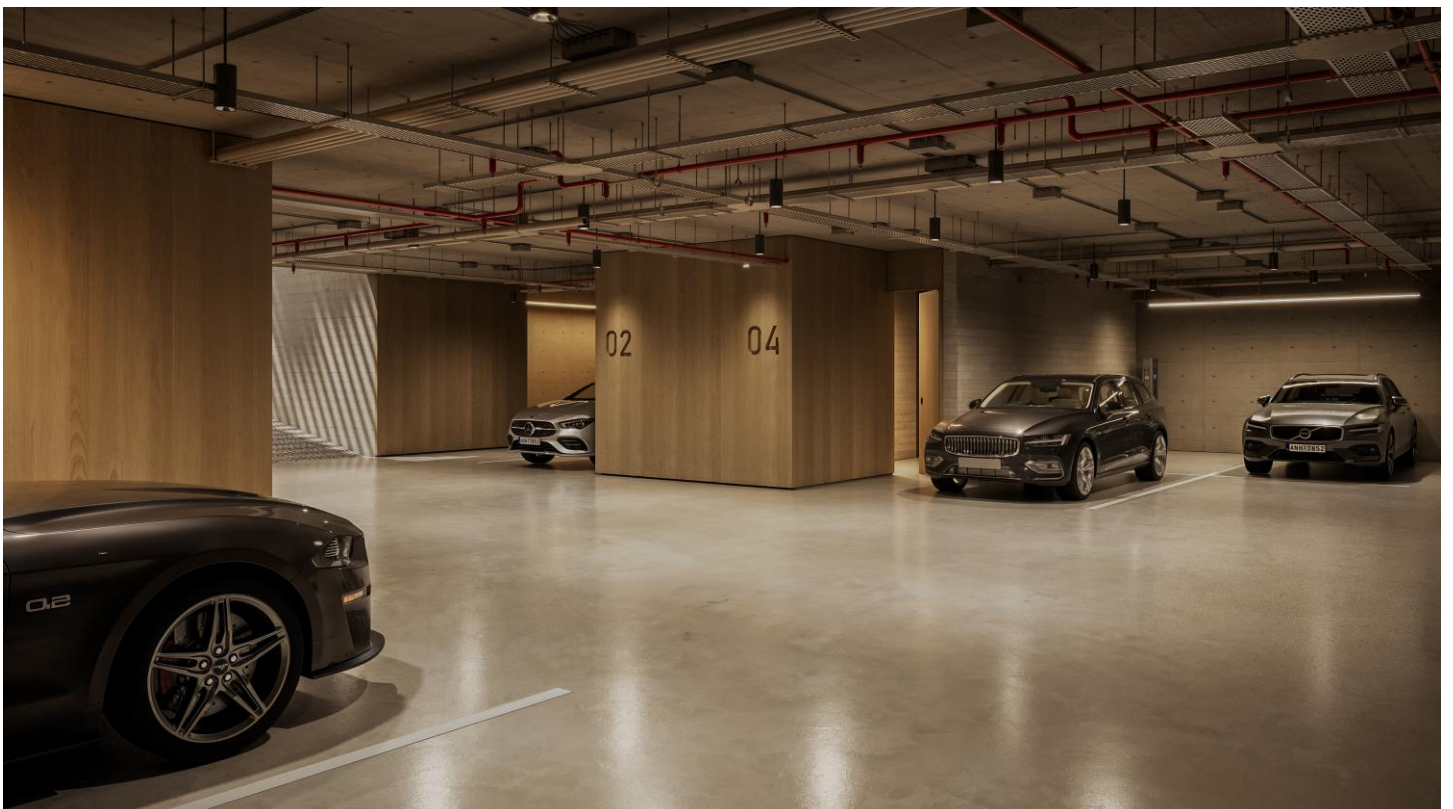
(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



Tese de investimento – Vila Nova Conceição

Localização: Estrategicamente localizado próximo a importantes vias de acesso, como as avenidas Faria Lima, Juscelino Kubitschek e Bandeirantes, facilitando a mobilidade na cidade.

Próxima ao Parque do Ibirapuera, um dos principais pontos turísticos e de lazer de São Paulo.

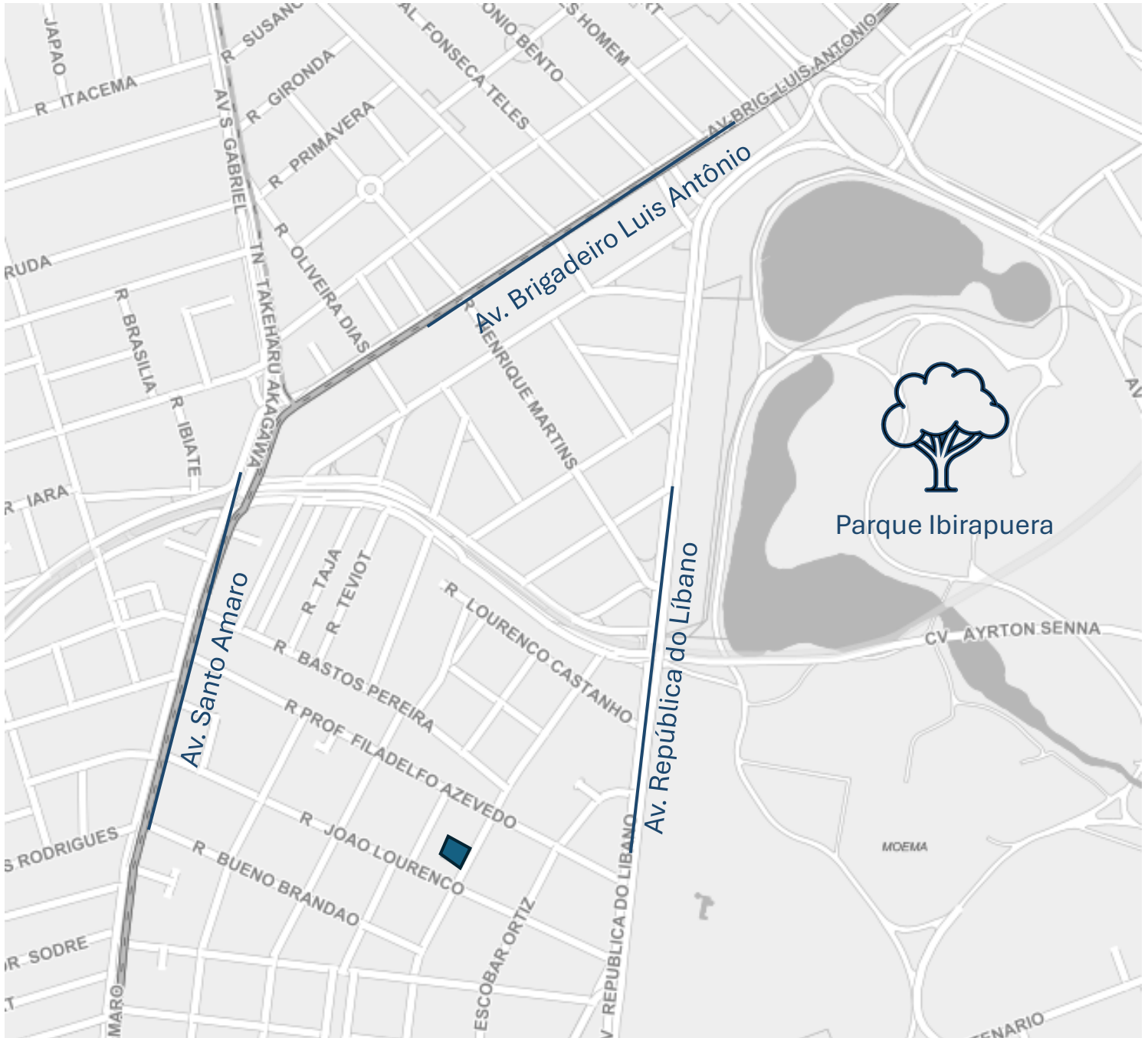
A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

Demanda por imóveis premium: A Vila Nova Conceição é uma das áreas mais desejadas para se morar em São Paulo, especialmente entre aqueles que buscam qualidade de vida, infraestrutura urbana de alto nível e segurança. A alta demanda por imóveis premium na região devem impulsionar os preços.

Potencial de desenvolvimento: Mesmo sendo uma área já consolidada, o bairro ainda oferece muitas oportunidades de desenvolvimento imobiliário para construção de novos empreendimentos residenciais de alto padrão e reciclagem dos imóveis atuais.

Infraestrutura e serviços: A região conta com infraestrutura completa, desde escolas, hospitais, supermercados, restaurantes, lojas de artigos de luxo e diversas opções de entretenimento e lazer.

Localização – Lourenço 410



Disclaimer

“Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Fundos de investimentos Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.”



www.veracruzasset.com.br

THREE

www.threedi.com.br