



**VERA CRUZ**

ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Nov/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 (%)	95%
Rentabilidade-alvo	Inflação + 18% a.a.

## Comentários do Gestor

Tendo como pano de fundo o momento de mercado mais desafiador e com baixo apetite de potenciais compradores (movimento que temos enxergado em outros projetos em que investimos e/ou acompanhamos no segmento de alto e altíssimo padrão), no decorrer do mês de novembro nos mantivemos próximos à todo o processo de reestruturação comercial da THREE DI que passa desde a contratação de profissionais experientes dedicados para compor o time comercial até o desenho de plano de marketing e comunicação institucional que não só impulse de forma expressiva a presença da THREE DI em veículos de comunicação (redes sociais e imprensa) como também passe a apresentar de forma mais humanizada os empreendimentos já entregues no decorrer de uma década de história da THREE DI.

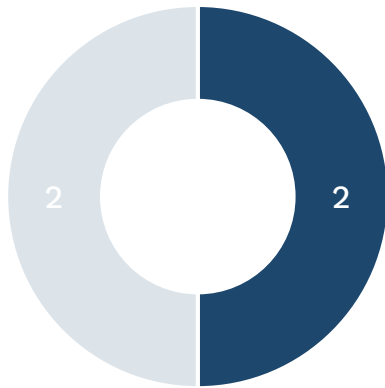
Neste ciclo do mercado, enxergamos que a maior facilidade para envio de recursos para mercados internacionais, apesar da indiscutível importância em termos de diversificação e segurança, naturalmente acaba por impulsionar a escassez de recursos disponíveis para aquisições no mercado doméstico, sobretudo nestes momentos de incerteza e altas de taxas de juros.

Para o projeto Elisa possuímos expectativa de receber o respectivo Alvará ainda dentro do ano de 2025, os projetos Lourenço 410 e Teviot 74 já possuem book comercial e estão sendo trabalhados por diversas imobiliárias especializadas na região e temos recebido feedbacks positivos das equipes comerciais.

Quanto à Jacarezinho 166, projeto mais avançado do portfólio de investimentos do fundo seguimos acompanhando de perto a evolução física de obras – que atingiu 41,0% – e as estratégias comerciais da THREE DI para impulsionamento de vendas.

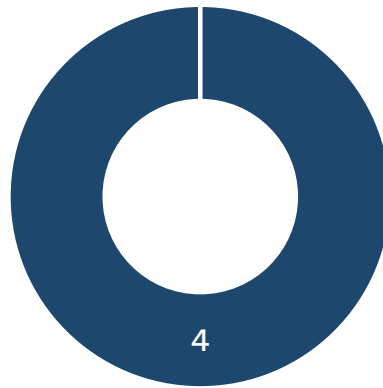
## Principais indicadores do fundo e portfólio

Localização



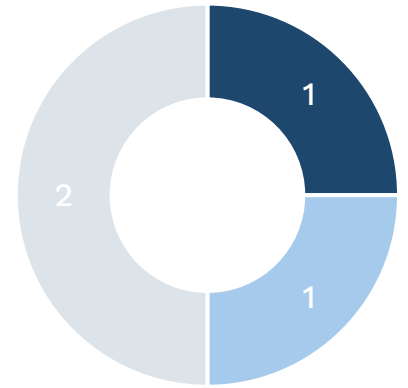
■ Jardim Paulistano  
■ Vila Nova Conceição

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	60MM	Não iniciada
Jacarezinho 166	Jardim Paulistano	Condomínio de Alto Padrão	AAA	15,6MM	66MM	41,0%
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	88MM	Etapas iniciais
<b>Portfólio</b>				<b>65MM</b>	<b>298MM</b>	

## PROJETO

**Teviot 74**

(projeto final)

Localização: **Rua Teviot, 74 - Vila Nova Conceição**Área Terreno: **1.159 m<sup>2</sup> (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **04**Área Privativa por unidade: **600m<sup>2</sup> - 660m<sup>2</sup>**Área Privativa Total: **2.490m<sup>2</sup>****Quadro de Áreas**

	Área Coberta	Área Descoberta	Garagem	Área Técnica	Total
<b>CASA 01</b>	354,96	163,52	82,85	14,94	616,27
<b>CASA 02</b>	347,61	180,79	63,64	13,05	605,09
<b>CASA 03</b>	332,19	197,37	69,49	11,56	610,61
<b>CASA 04</b>	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 m<sup>2</sup>**

Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**

Unidades: **03**

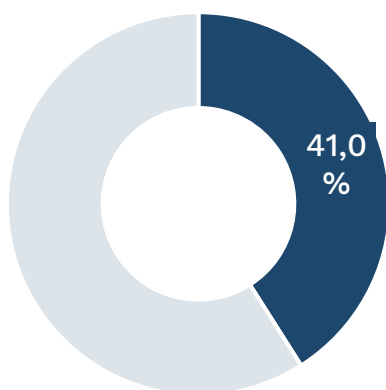
Área Privativa por unidade: **660 m<sup>2</sup>**

Área Privativa Total: **1.985 m<sup>2</sup>**

Construção: **STOG**

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

Obra  
(avanço físico)



## Destaques

- Previsto para o próximo mês:
  - Execução da alvenaria do portaria;
  - Distribuição elétrica do térreo, 1º e 2º pav;
  - Prumada de esgoto/ventilação do térreo, 1º e 2º pav; □ Contrapiso térreo e 1º pav;
  - Ramais aéreos térreo.

PROJETO

## Jacarezinho 166

(projeto final)

### Foto da obra

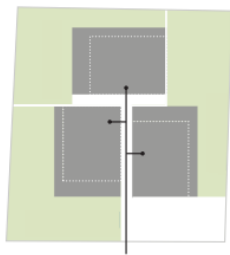


PROJETO

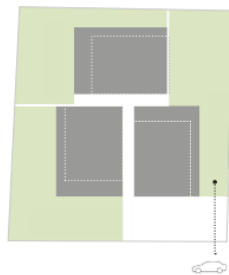
# Jacarezinho 166

(projeto final)

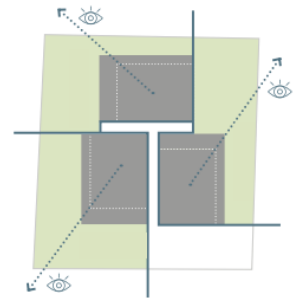
## Estratégia Projetual



A C E S S O   P E D E S T R E S

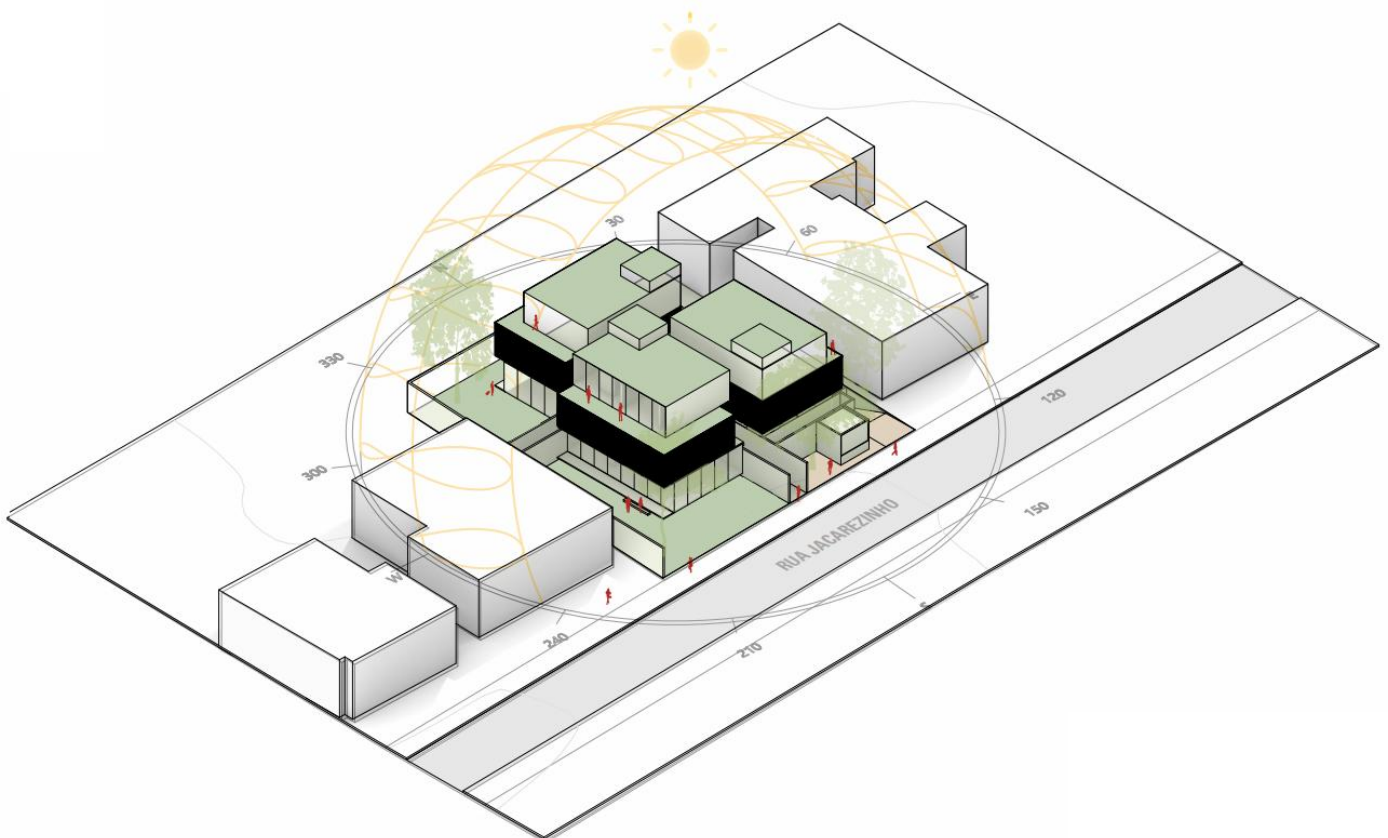


A C E S S O   V E Í C U L O S



V I S T A S

## Insolação



PROJETO

# Jacarezinho 166

(projeto final)



PROJETO

# Jacarezinho 166

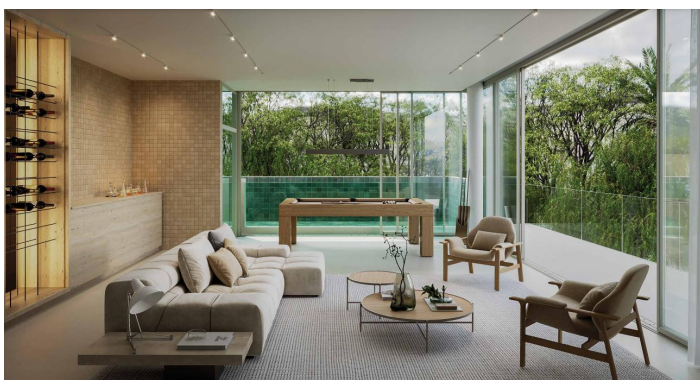
(projeto final)



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.

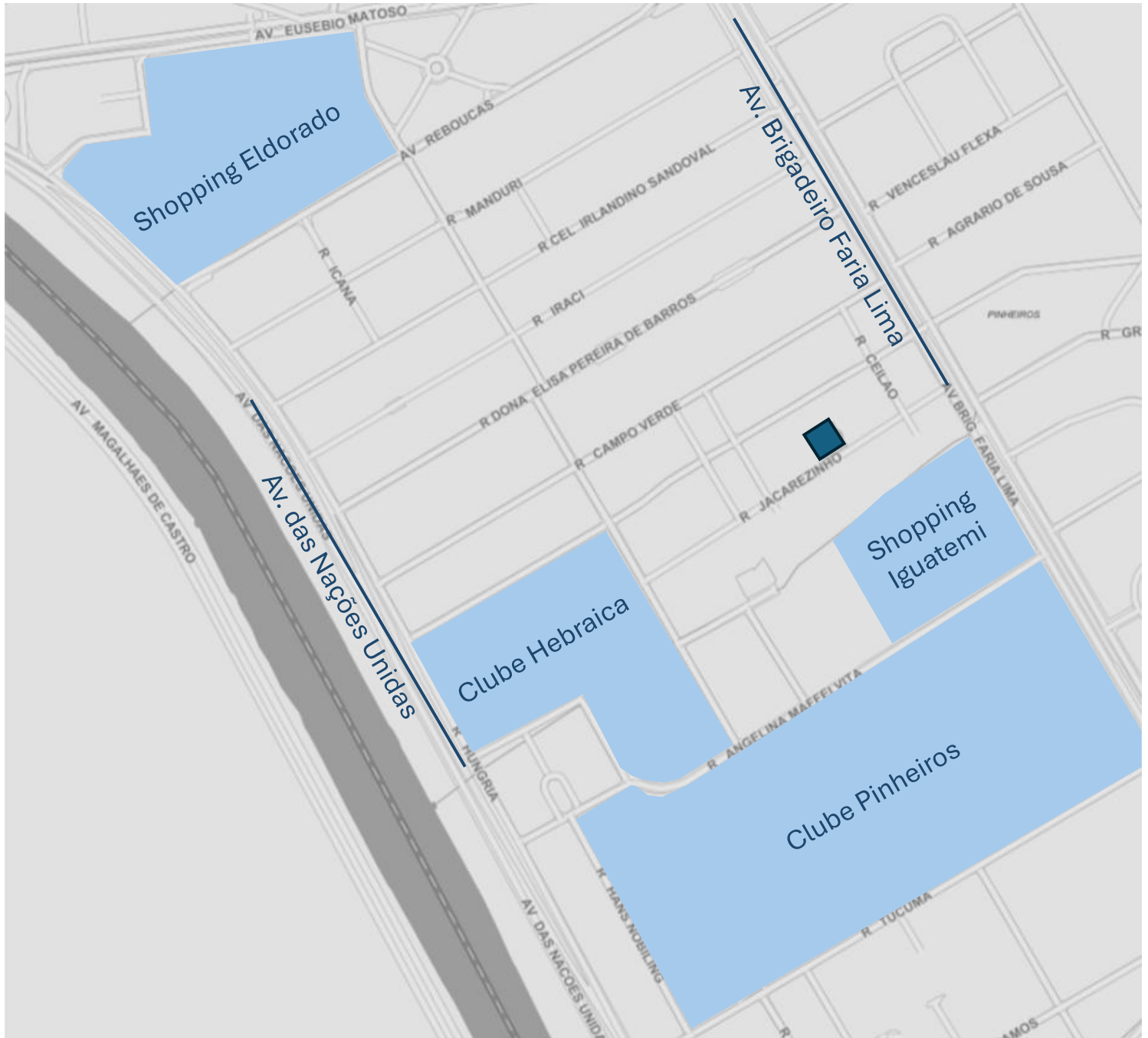
**Demanda por imóveis premium:** Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências 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 m<sup>2</sup> (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **06**Área Privativa por unidade: **550m<sup>2</sup> - 650m<sup>2</sup>**Área Privativa Total: **3.600m<sup>2</sup>**

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

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.

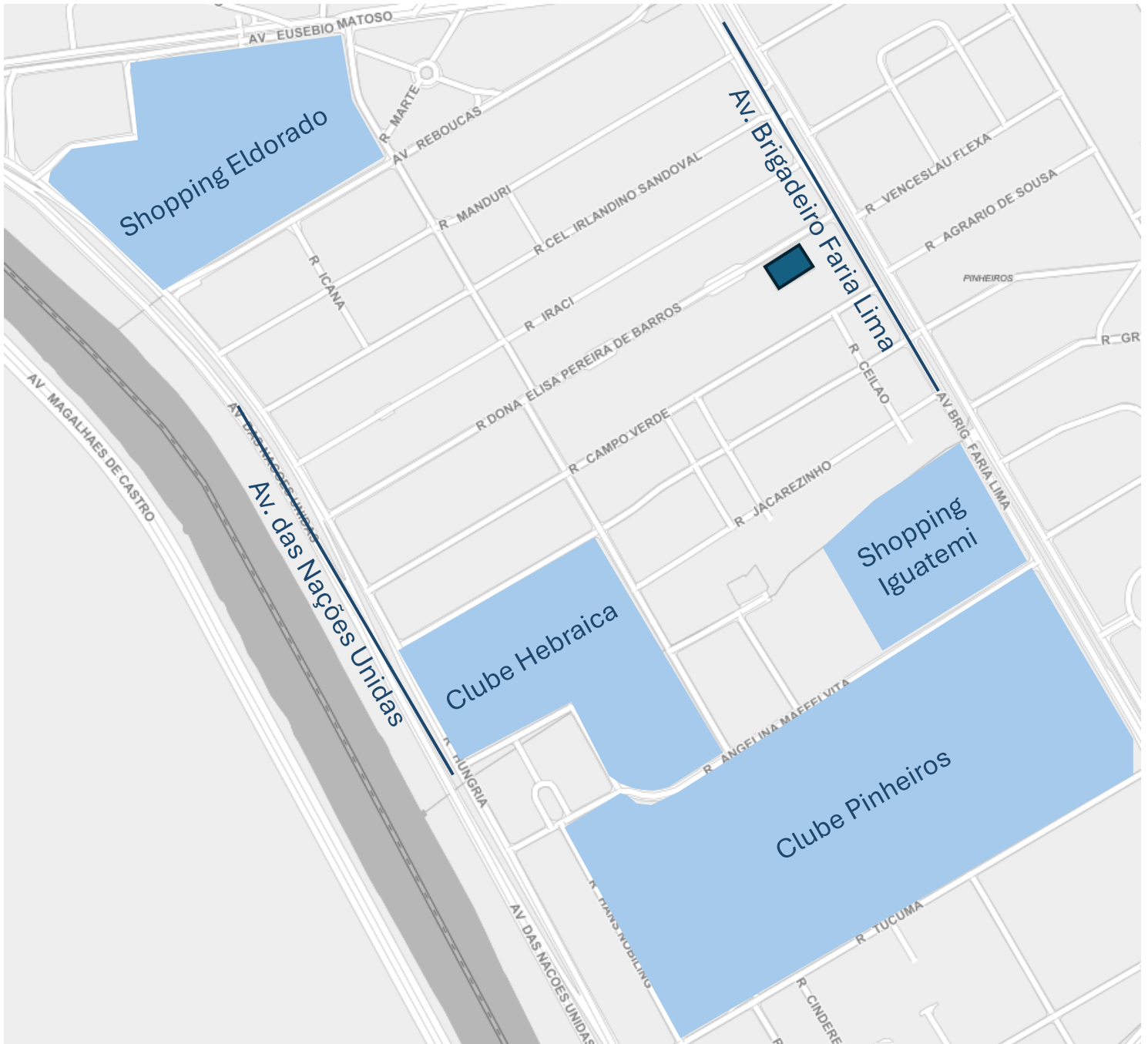
**Demanda por imóveis premium:** Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências 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 m<sup>2</sup> (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **04**Área Privativa por unidade: **610m<sup>2</sup> - 640m<sup>2</sup>**Área Privativa Total: **2.490m<sup>2</sup>**Arquitetura: **Studio Arthur Casas**

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

PROJETO

# Lourenço 410

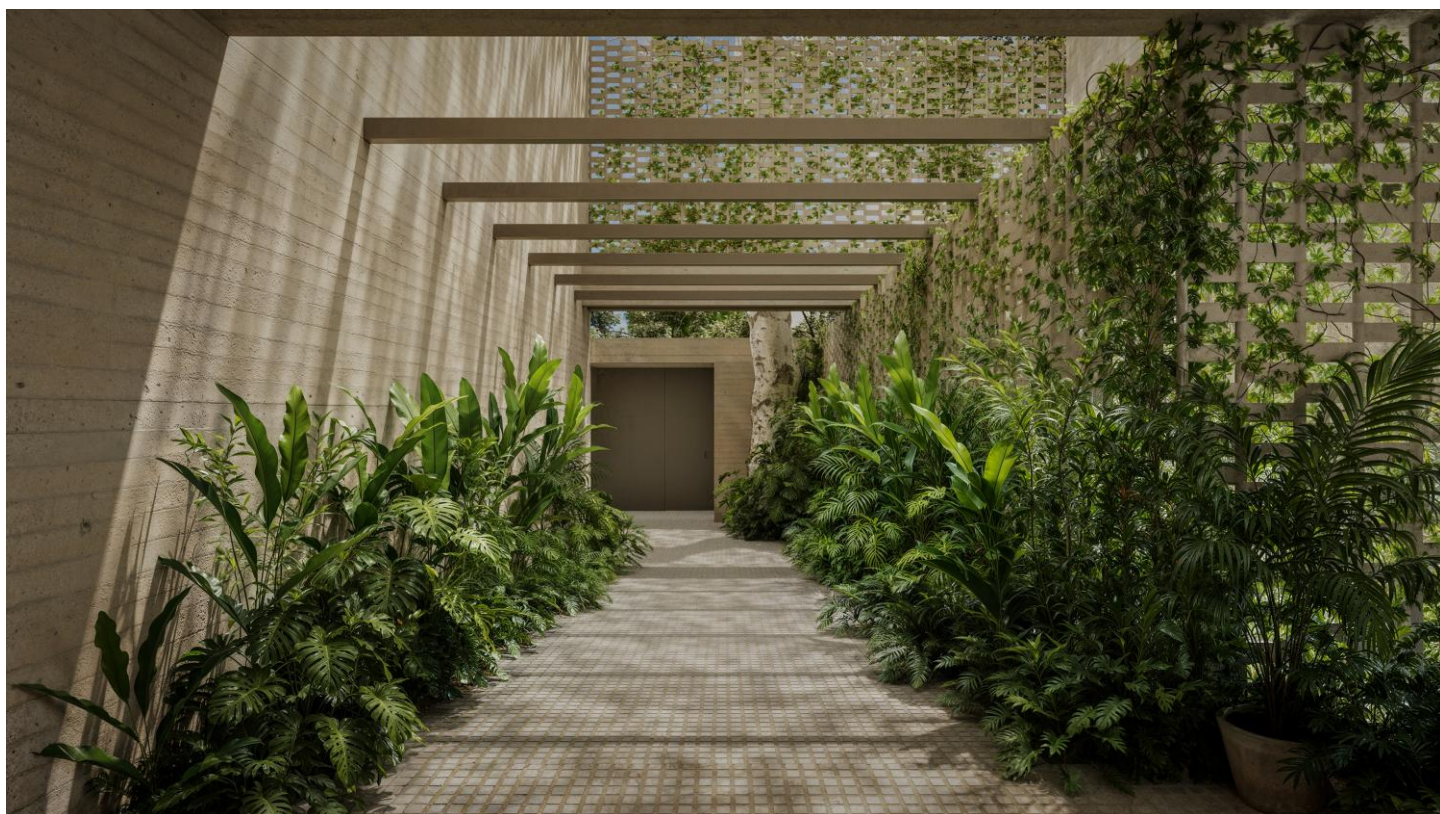
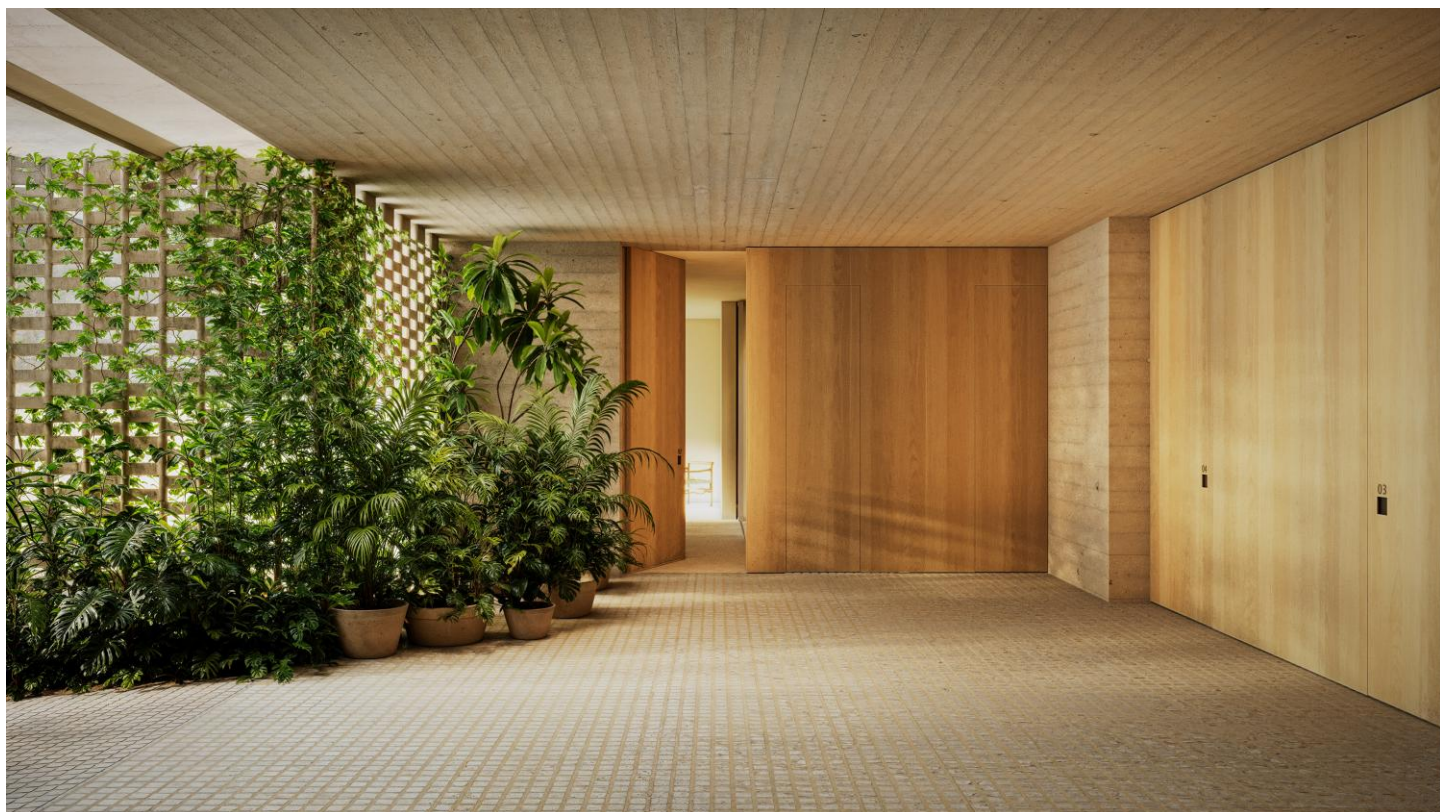
(projeto final)



PROJETO

# Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

# Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

# Lourenço 410

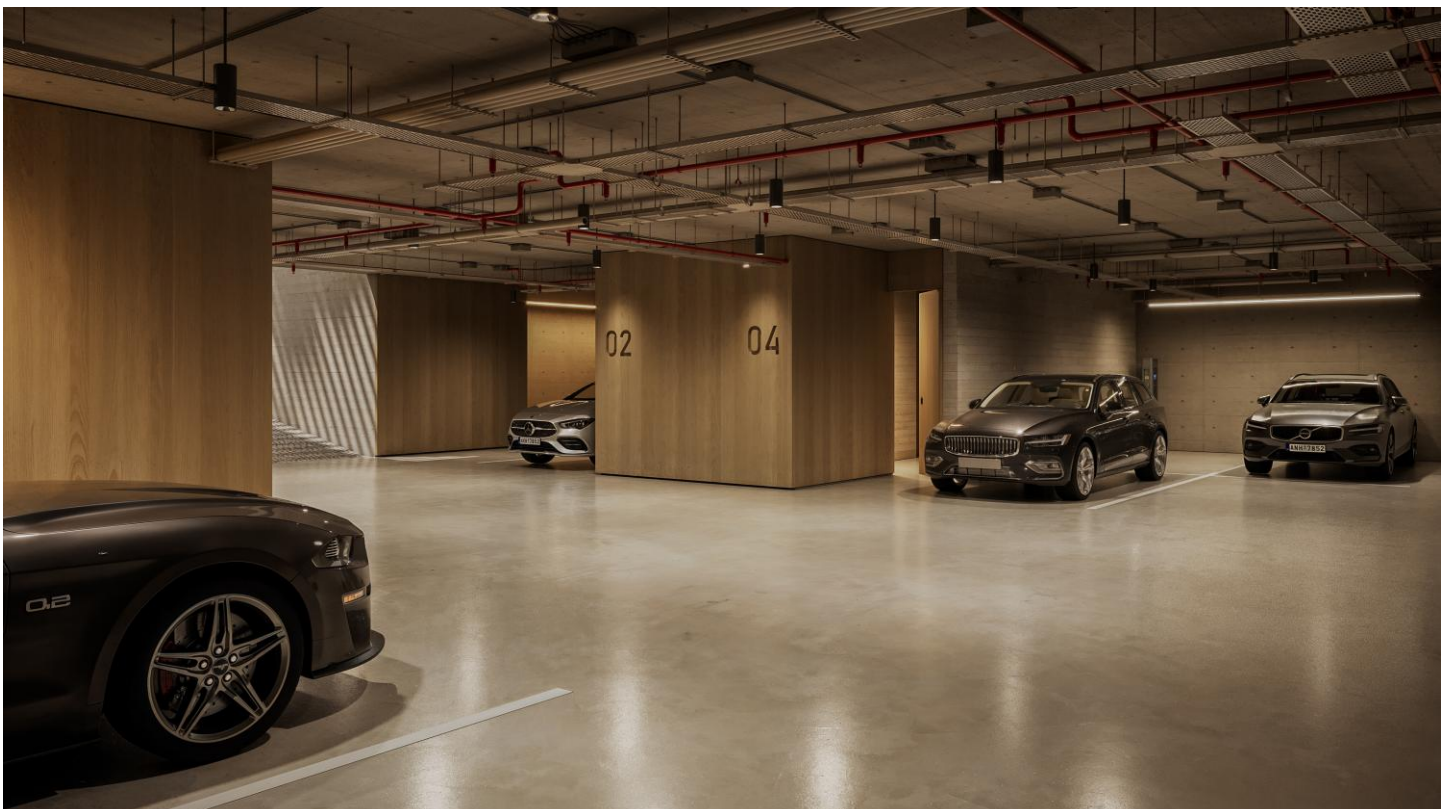
(projeto final)



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.

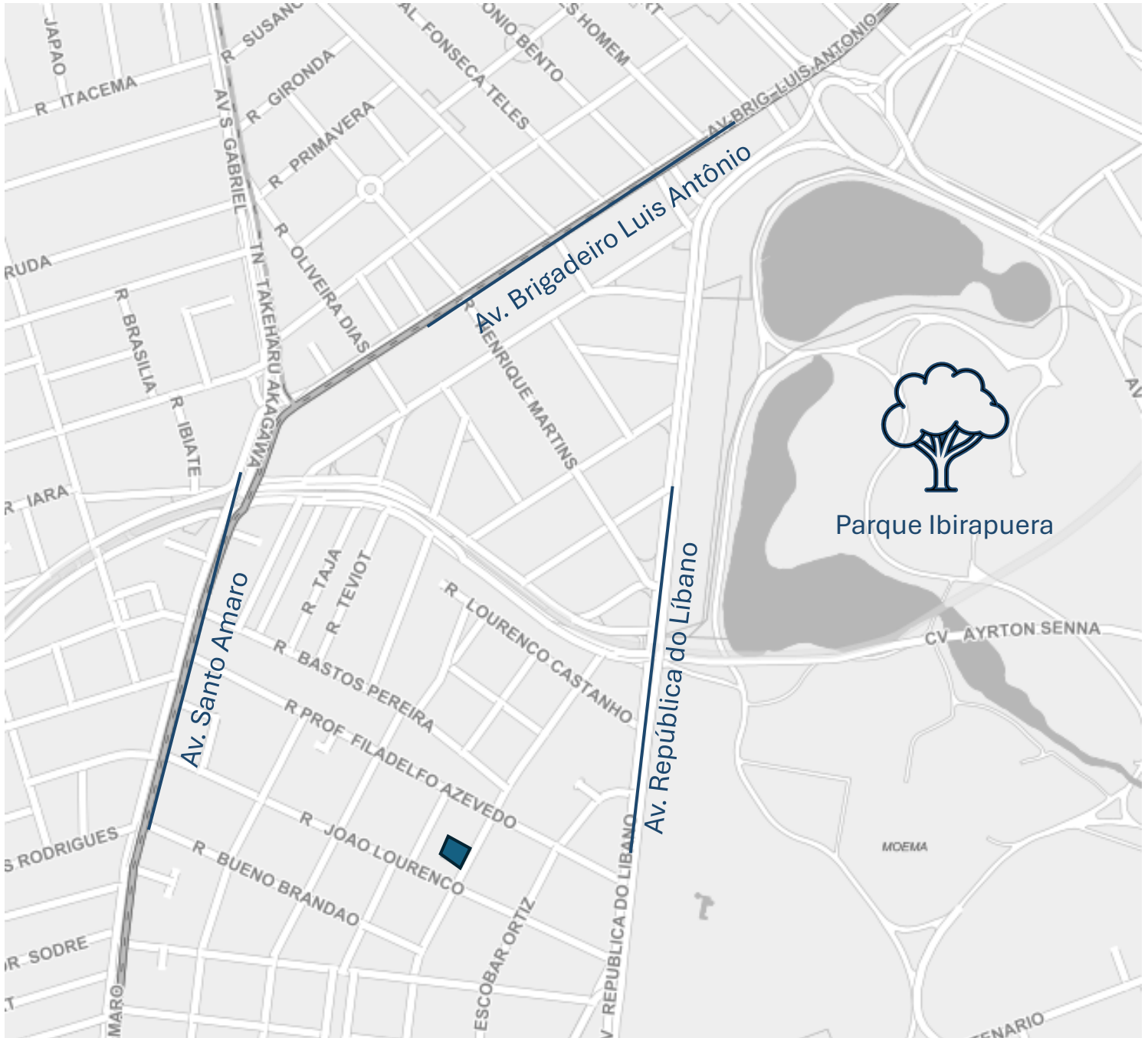
A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

**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](http://www.veracruzasset.com.br)

**THREE**

[www.threedi.com.br](http://www.threedi.com.br)