



VERA CRUZ

ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Mar/26

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

Conforme apontamos em relatórios anteriores, a THREE DI vêm conduzindo um processo contínuo de revisão das estratégias de marketing e comercial visando ampliar o alcance da sua marca e seus projetos em desenvolvimento. Naturalmente, esse processo demanda um tempo de maturação para calibragem do público alvo, formato de comunicação e estruturação do funil de vendas. Como reflexo destas ações temos registrado um número crescente de visitas e mais recentemente alguns potenciais compradores sentaram-se à mesa com a Diretoria da THREE DI para aprofundar sobre os projetos de interesse - etapa importante que precede uma eventual proposta.

Visando destravar comercialmente os empreendimentos que investimos está sendo apresentado ao principais parceiros de mercado a oportunidade de negociar a primeira venda de cada empreendimento à valores descontados - porém com uma tabela de vendas mais agressiva de maior entrada e fluxo pré-chaves.

No mês de março o projeto Jacarezinho 166 atingiu 45,80% de evolução física e por ser o projeto mais avançado acaba recebendo maior fluxo de visitas.

Um ponto que gostaríamos de abordar neste relatório é o movimento atípico que temos observado das cotas do VCTH11 na B3. Identificamos em diversas ocasiões negociações fora do padrão de mercado onde, por exemplo, fora lançada uma ordem de venda para uma unidade de cota à R\$ 80, e do lado oposto, uma ordem de compra para também uma unidade de cota à R\$ 80. Como o fundo por sua natureza (desenvolvimento imobiliário) não possui liquidez no mercado, essa movimentação atípica leva a cota ser marcada à mercado a R\$ 80, impactando a marcação na carteira de todos os investidores do VCTH11.

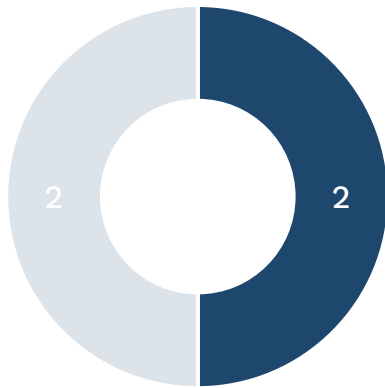
Comentários do Gestor

Aos investidores, é importante ressaltar que pela natureza do fundo de desenvolvimento que demanda prazo de maturação dos investimentos e posterior desinvestimento dos ativos, o valor da cota a mercado durante o prazo de maturação dificilmente reflete o real valor do portfólio, dada a dificuldade de precisar o valor agregado do portfólio após a superação de cada etapa do processo de incorporação (ex. aprovação do projeto legal, início de obras, etc.).

Em paralelo, informamos que estamos em conversas ativas com a Administradora do fundo para definição das ações cabíveis para identificar a raiz destas movimentações atípicas e se necessário notificar/denunciar as partes responsáveis visando inibir qualquer tipo de movimentação que não esteja estritamente dentro das boas práticas do mercado de capitais e que possam trazer qualquer tipo de desconforto ou prejuízo aos investidores do VCTH11 e ao bom funcionamento do mercado de capitais.

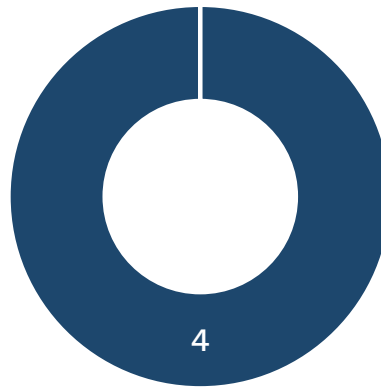
Principais indicadores do fundo e portfólio

Localização



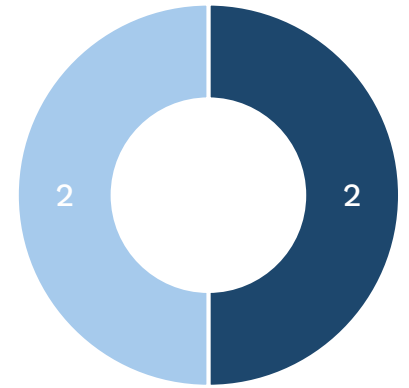
■ Jardim Paulistano
■ Vila Nova Conceição

Tipologia



■ Condomínio de Alto Padrão

Macro etapa



■ 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	45,8%
Elisa 127	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
Portfólio				65MM	298MM	

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**

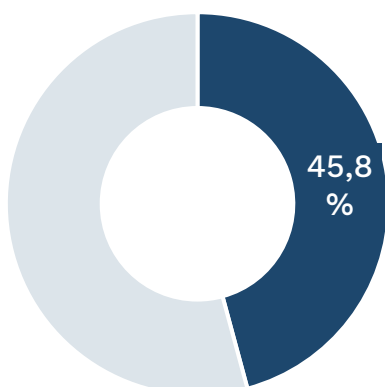
Área Privativa por unidade: **660 m²**

Área Privativa Total: **1.985 m²**

Construção: **STOG**

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

Obra
(avanço físico)



Destaques

- Previsto para o próximo mês:
 - Requadração dos vãos de contramarco
 - Distribuição de esgoto, ramais aéreos e aspiração central
 - Regularização cobertura
 - Infra hidráulica subsolo
 - Infra piso de concreto

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Foto da obra



Emboço da Fachada



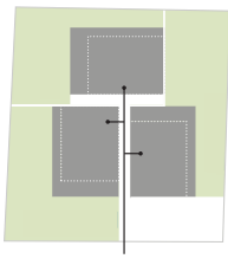
Emboço Interno

PROJETO

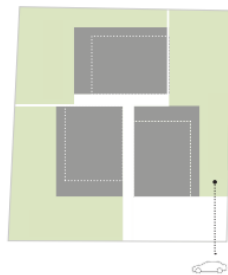
Jacarezinho 166

(projeto final)

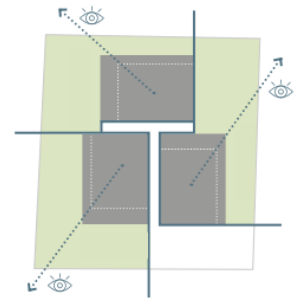
Estratégia Projetual



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

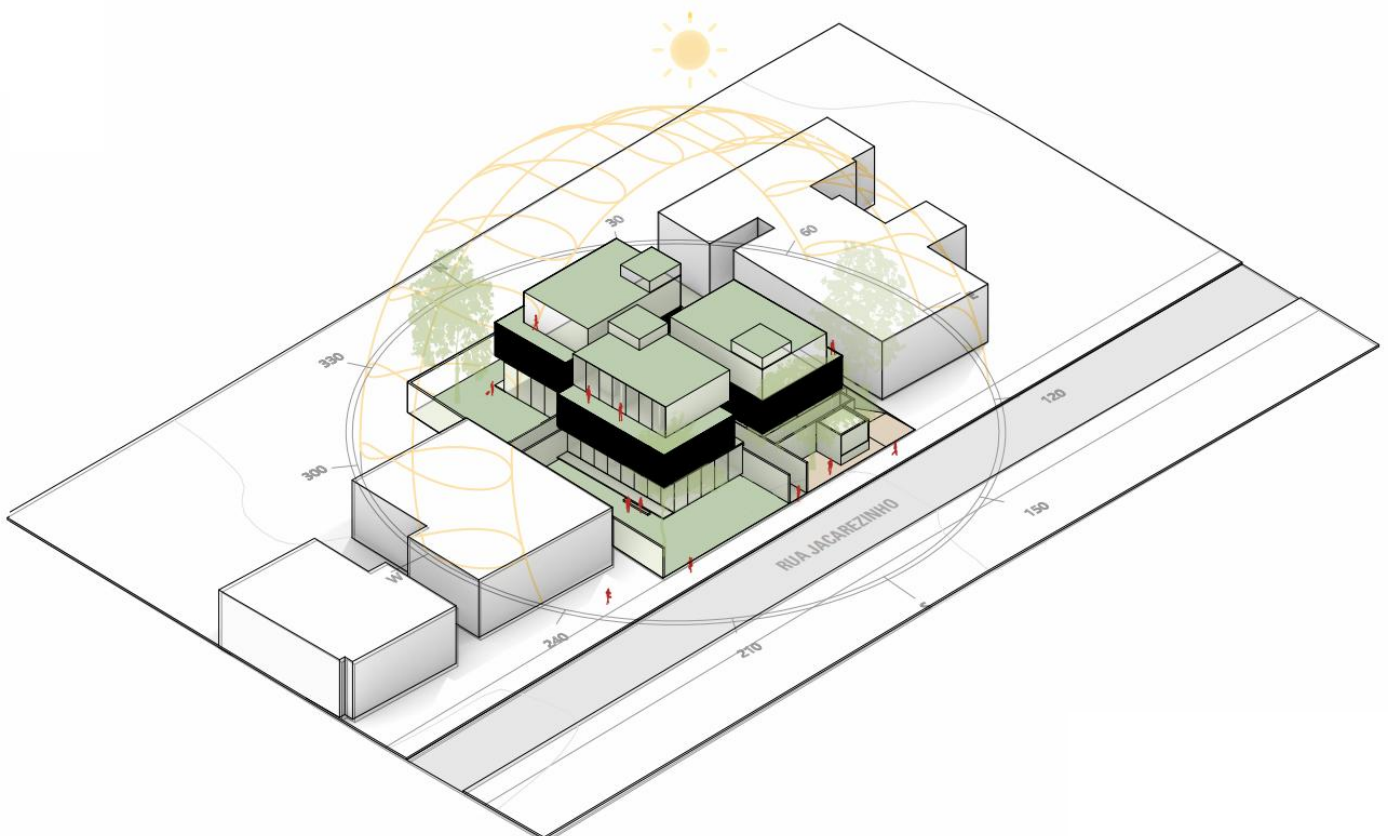


A C E S S O V E Í C U L O S



V I S T A S

Insolação



PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)



PROJETO

Jacarezinho 166

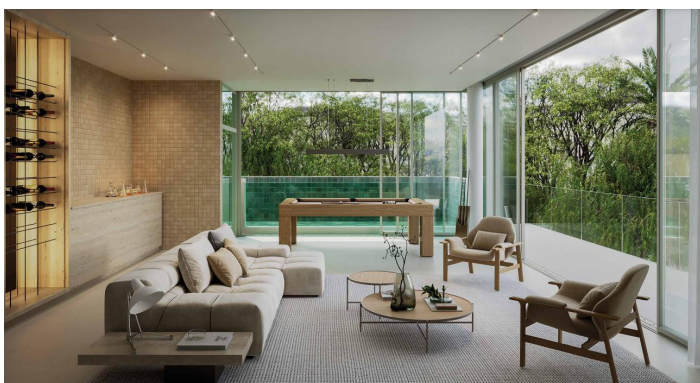
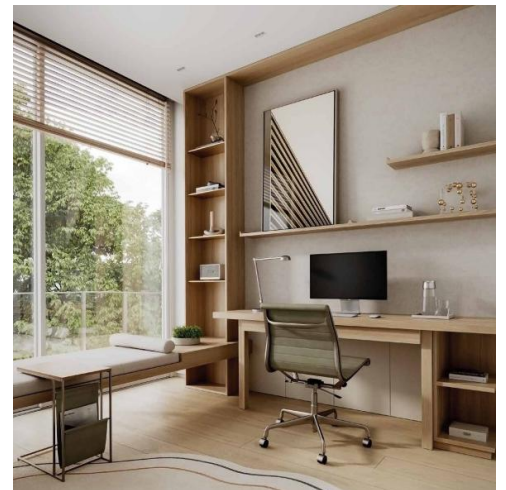
(projeto final)



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 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 127

(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	39	8	83
Térreo	120	116	
1º Pavimento	116	5	
2º Pavimento	52	61	
Total	327	190	83
Privativa			601

PROJETO

Elisa 127

(projeto preliminar)

Implantação preliminar



PROJETO

Elisa 127

(projeto preliminar)

Vista preliminar



PROJETO

Elisa 127

(projeto preliminar)

Planta preliminar - Térreo



PROJETO

Elisa 127

(projeto preliminar)

Planta preliminar – 1º Pavimento



1º PAVIMENTO

PROJETO

Elisa 127

(projeto preliminar)

Planta preliminar – 2º 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.

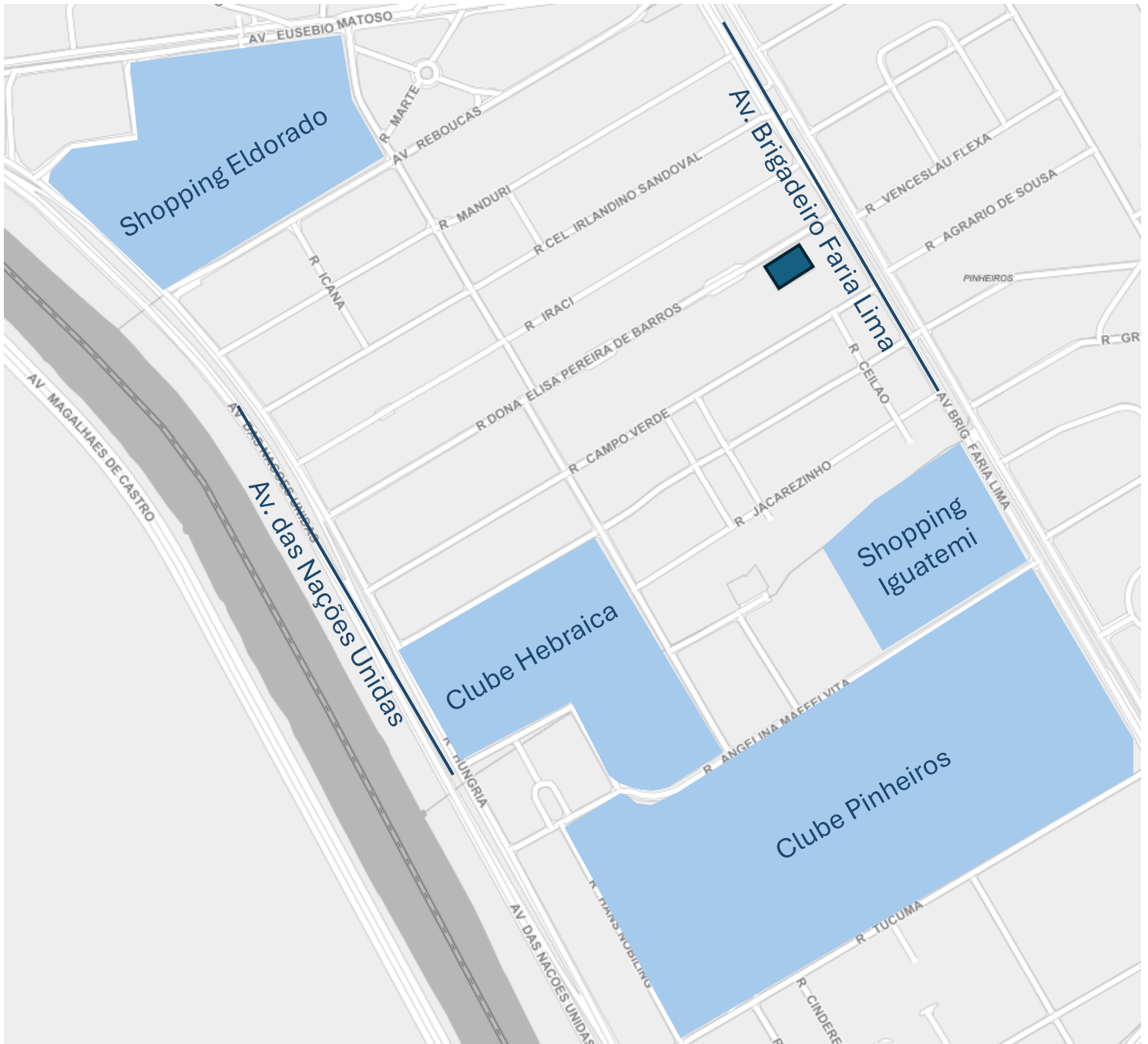
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de 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 – Elisa 127



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

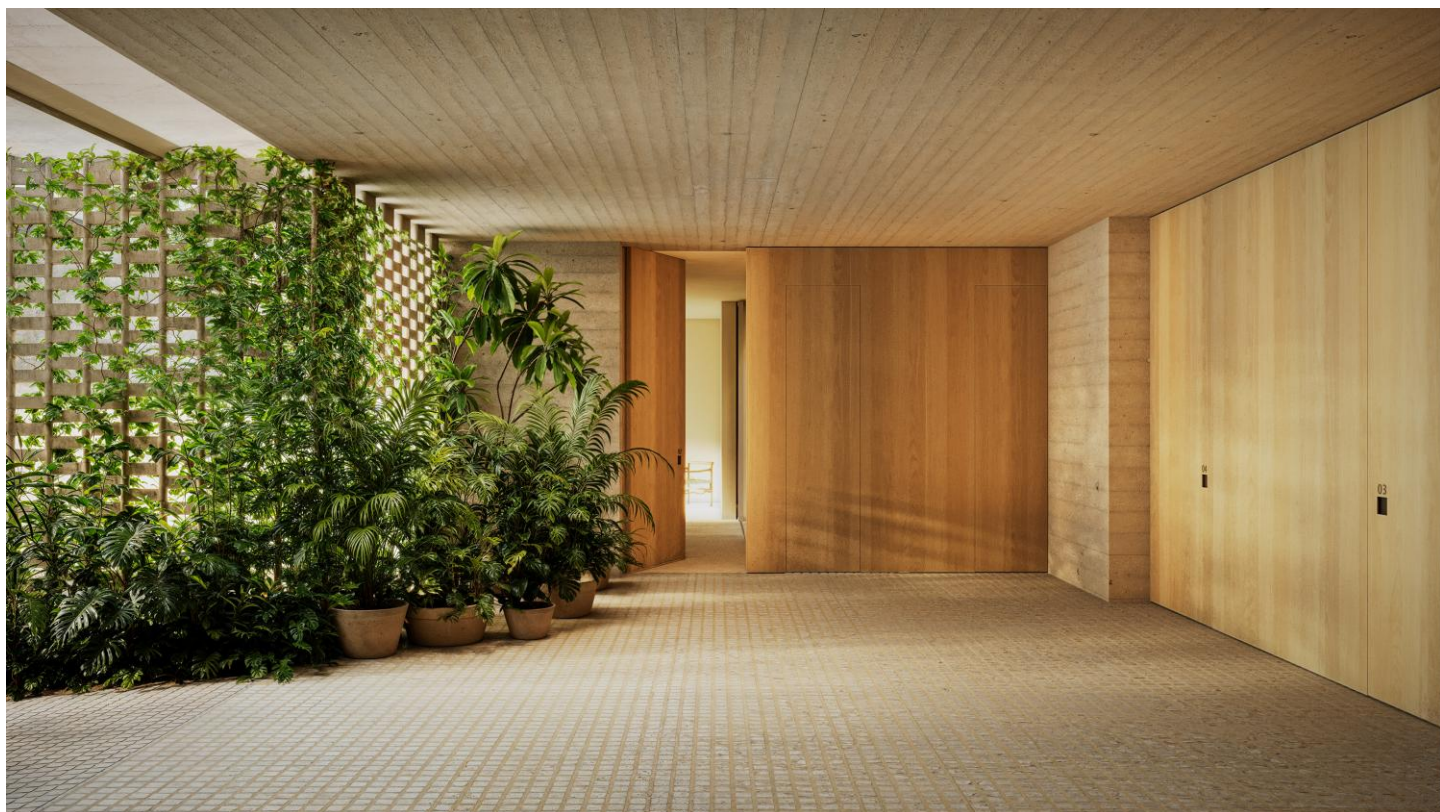
(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

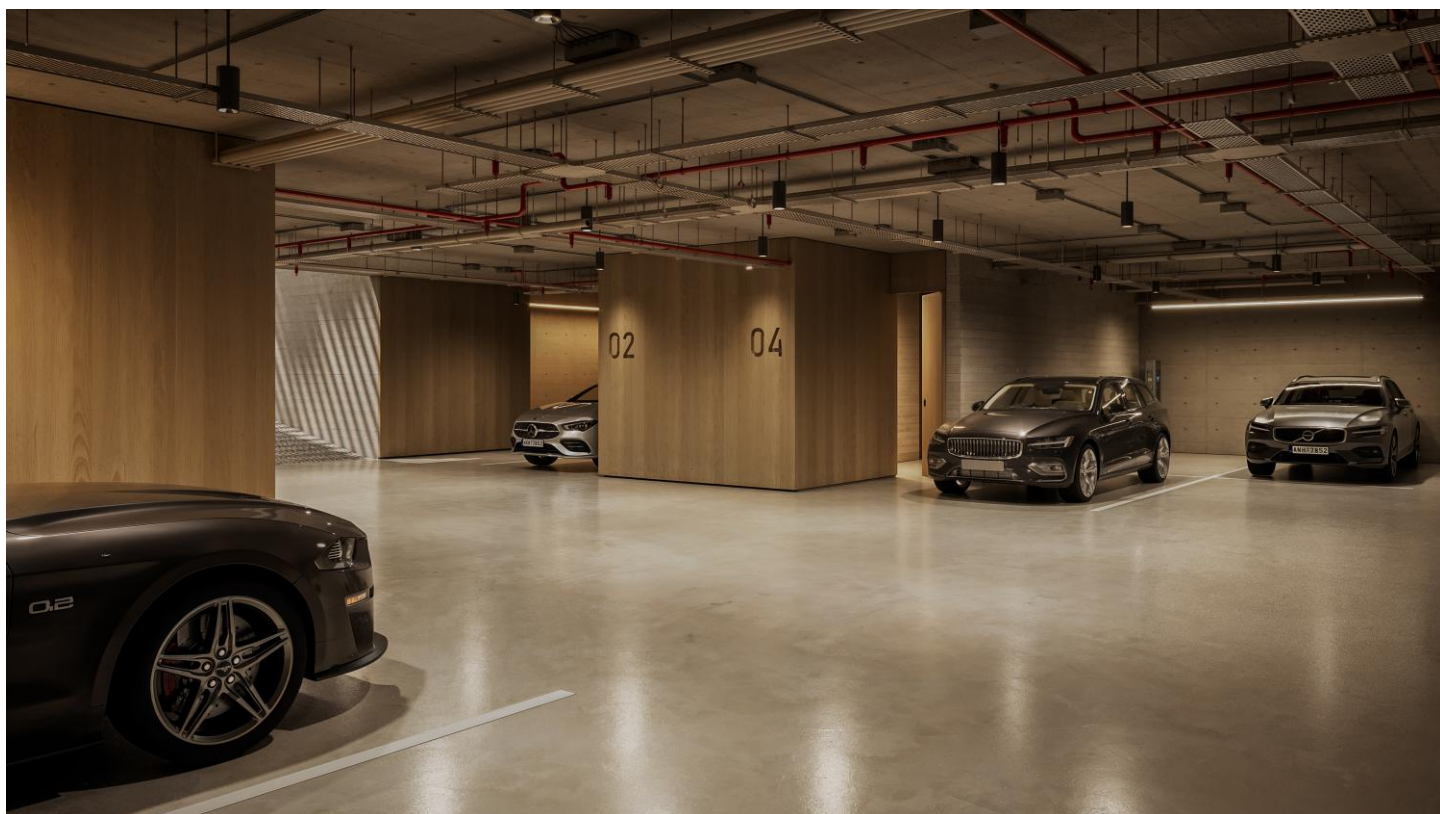
(projeto final)



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.

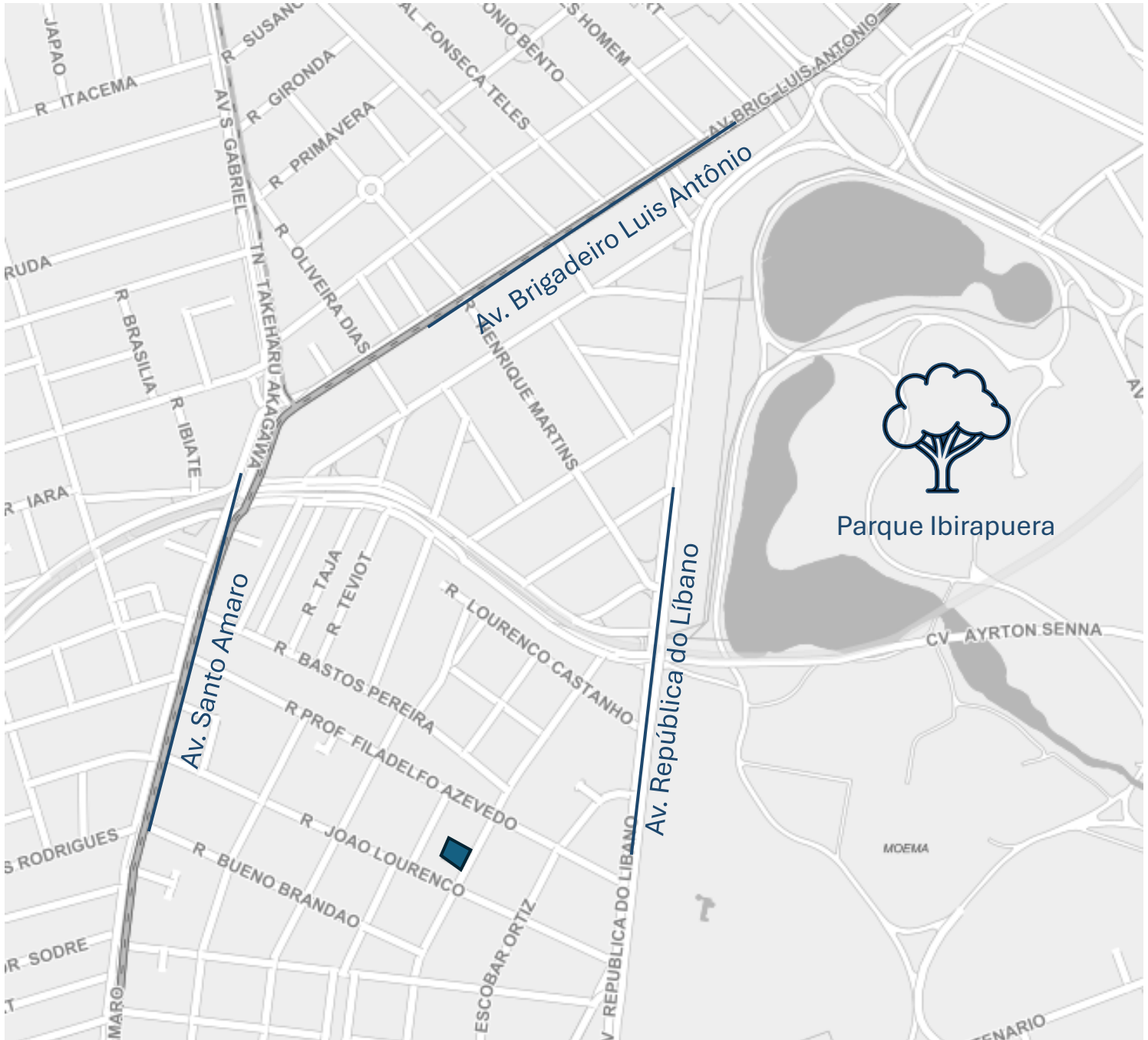
A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

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



Avenida 9 de Julho, 5593 - 1º Andar – Cj. 11
 Itaim Bibi, São Paulo – SP
 CEP: 01407-200
 Tel: +55 (11) 94582-4370
contato@veracruzasset.com.br
[linkedin.com/company/vera-cruz-real-estate](https://www.linkedin.com/company/vera-cruz-real-estate)