



**VERA CRUZ**  
ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Jun/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.

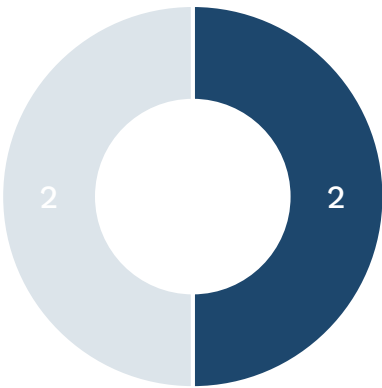
Em consonância com o que temos apontado no decorrer dos relatórios mensais, o movimento de desaceleração nas vendas de empreendimentos de Alto Padrão tem sido cada vez mais citado por casas de análise e nos resultados reportados pelas incorporadoras listadas na B3, reforçando nossa visão de um cenário inerente à todo o segmento, e não específico às regiões ou tipologias que o fundo VCTH11 investe.

A equipe de gestão da Vera Cruz segue proativa em seu processo contínuo de revisitar premissas dos investimentos visando mitigar eventuais riscos e acionar alavancas para destravar valor. Seguimos confiantes que os projetos possuem nível de qualidade e atratividade elevados, localizações consolidadas e produtos bem dimensionados, sendo o grande detrator o timing de aquisição das unidades pelos potenciais compradores.

No mês o projeto Jacarezinho 166 atingiu 53,2% de evolução física e por ser o projeto mais avançado acaba recebendo maior fluxo de visitas.

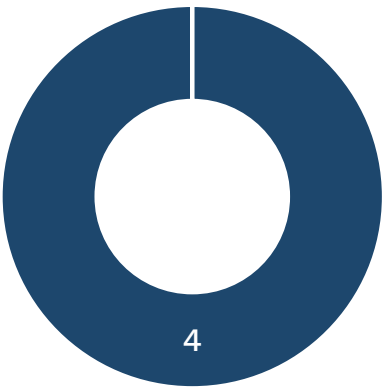
# Principais indicadores do fundo e portfólio

Localização



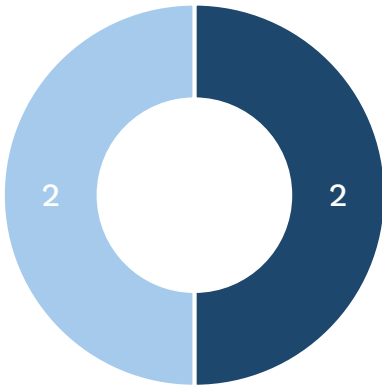
■ Jardim Paulistano  
■ Vila Nova Conceição

Tipologia



■ Condomínio de Alto Padrão

Macro etapa



■ Projeto Aprovado ■ Obras ■

## Ativos investidos

| Projeto         | Localização         | Tipologia                 | Tipologia | Investimento R\$ | VGv 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          | 53,2%           |
| 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  |
|----------------|--------------|-----------------|---------|--------------|--------|
| <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.

## Localização – Teviot 74



PROJETO

# Jacarezinho 166

(projeto final)



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

Área Terreno: **990 m²**

Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**

Unidades: **03**

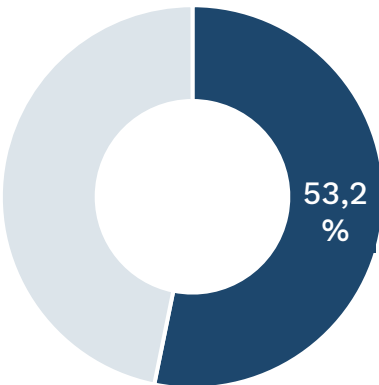
Área Privativa por unidade: **660 m²**

Área Privativa Total: **1.985 m²**

Construção: **STOG**

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

Obra  
(avanço físico)



## Destaques

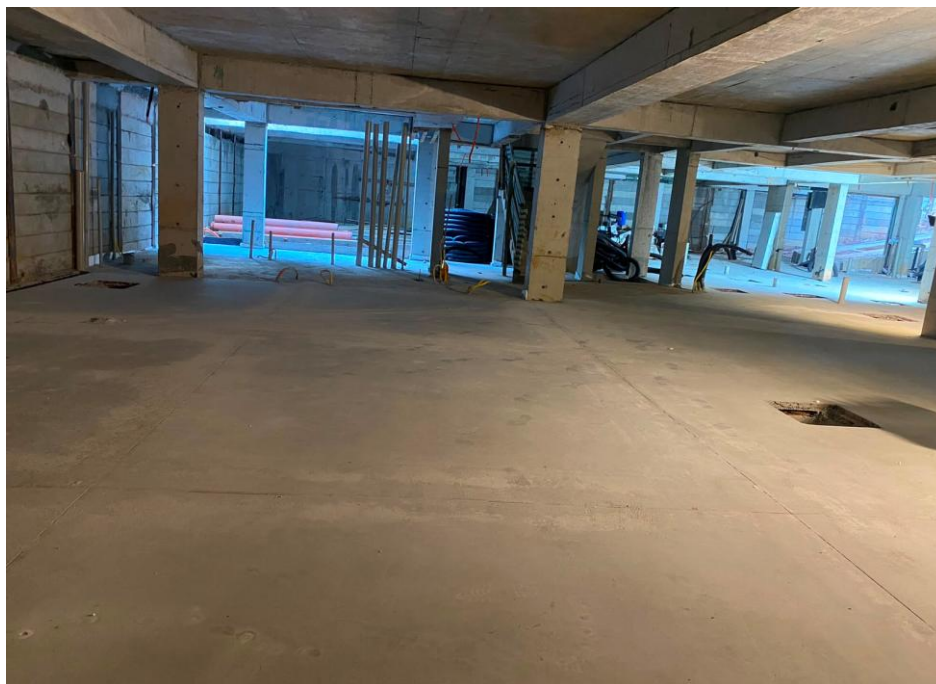
- Previsto para o próximo mês:
  - Alvenarias subsolo
  - Chapisco e emboço subsolo
  - Muro externo
  - Instalações elétricas e hidráulicas subsolo

PROJETO

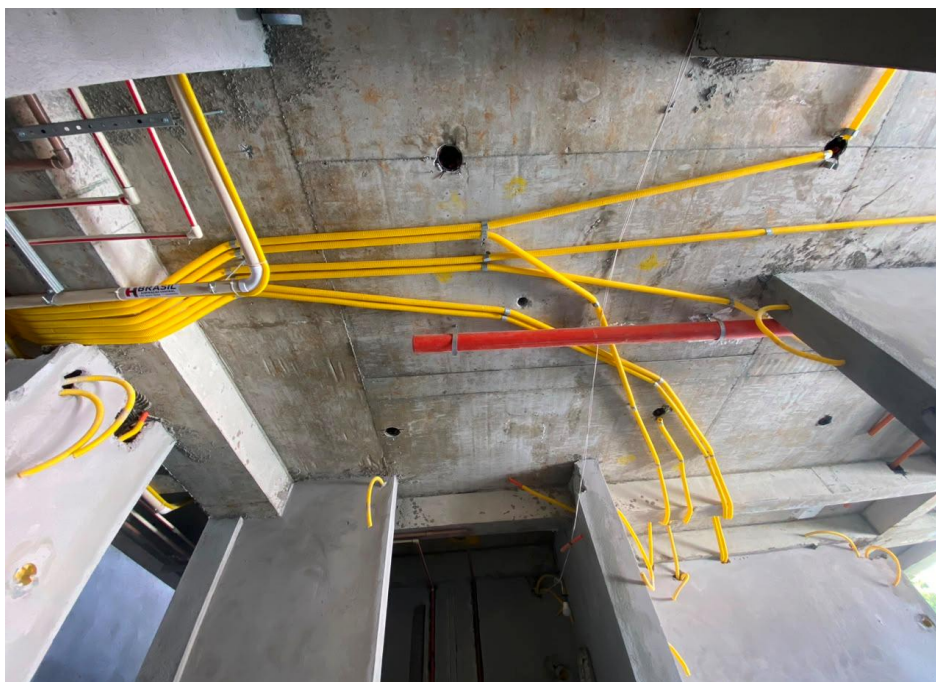
## Jacarezinho 166

(projeto final)

### Foto da obra



Piso de concreto finalizado



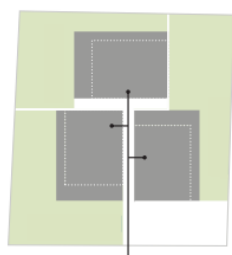
Finalização infra de elétrica/ hidráulica

PROJETO

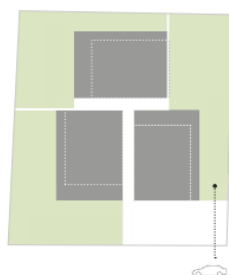
# Jacarezinho 166

(projeto final)

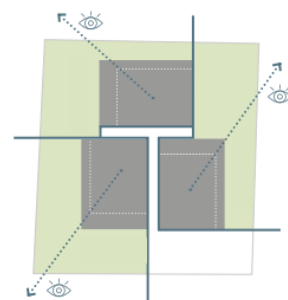
## Estratégia Projetual



A C E S S O   P E D E S T R E S

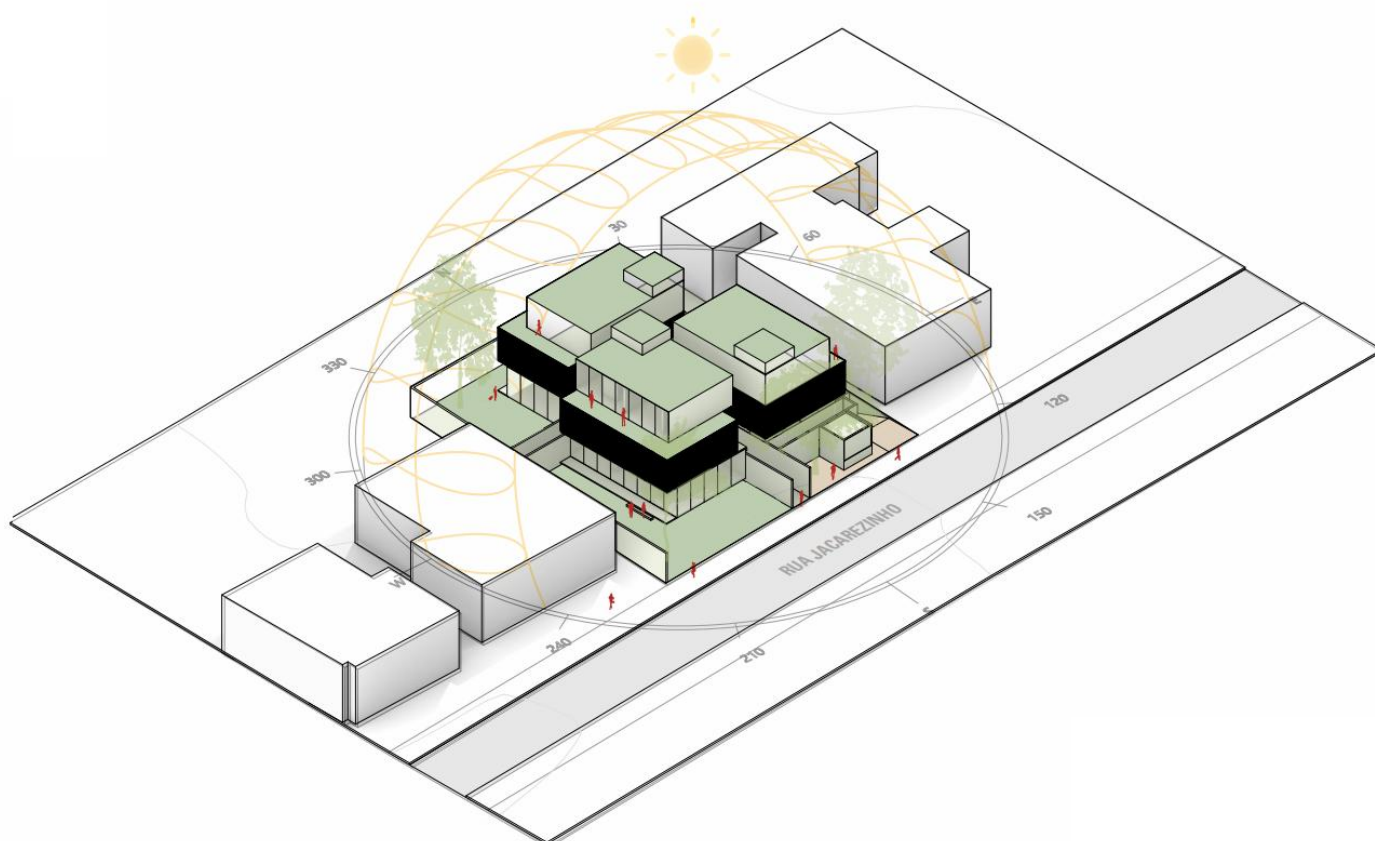


A C E S S O   V E Í C U L O S



V I S T A S

## Insolação



PROJETO

# Jacarezinho 166

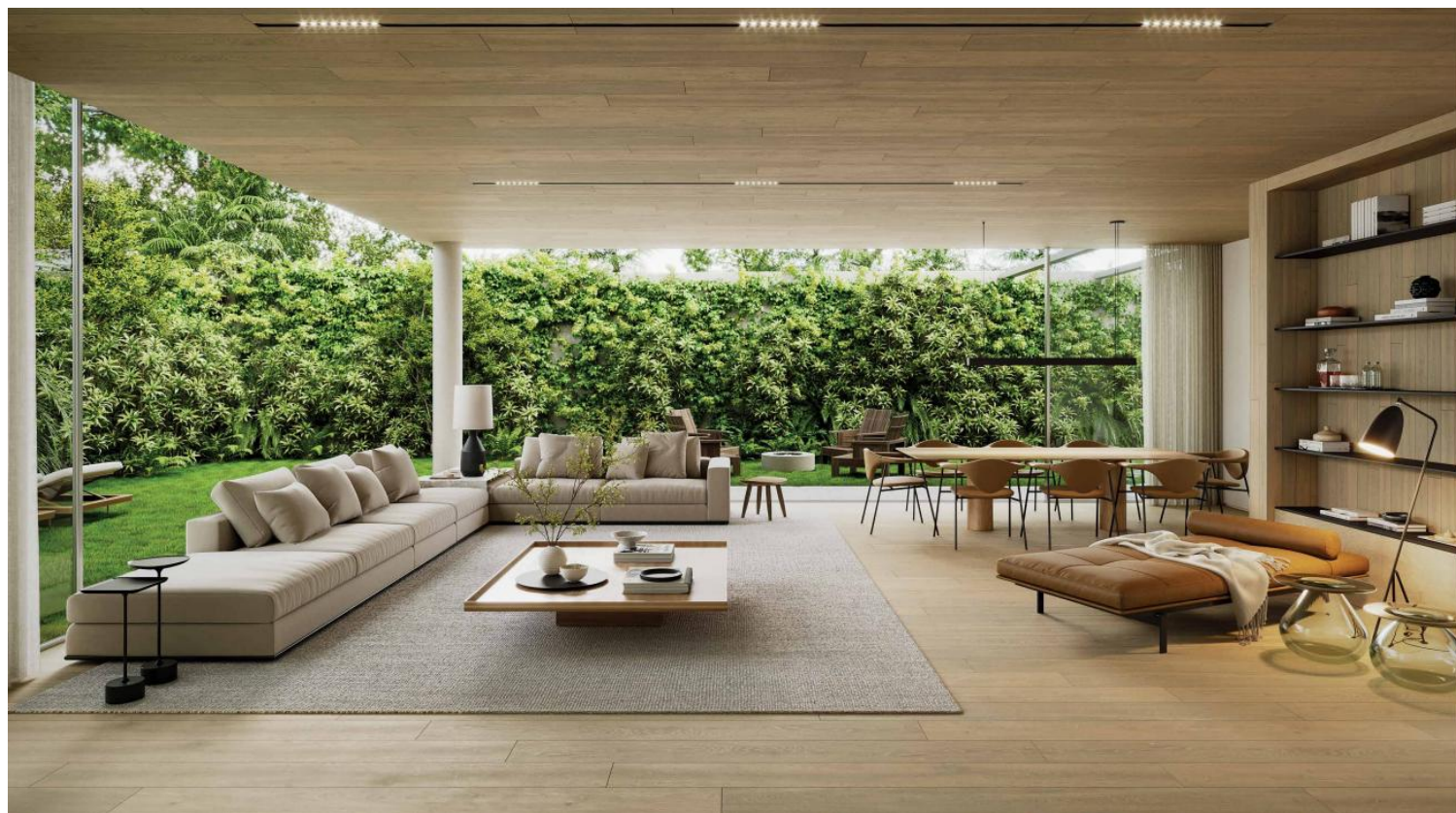
(projeto final)



PROJETO

# Jacarezinho 166

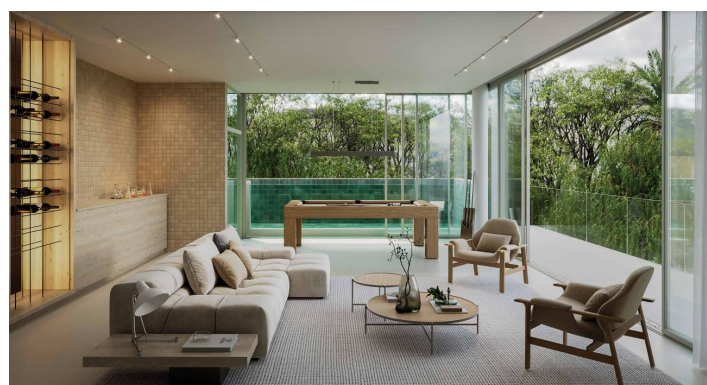
(projeto final)



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.

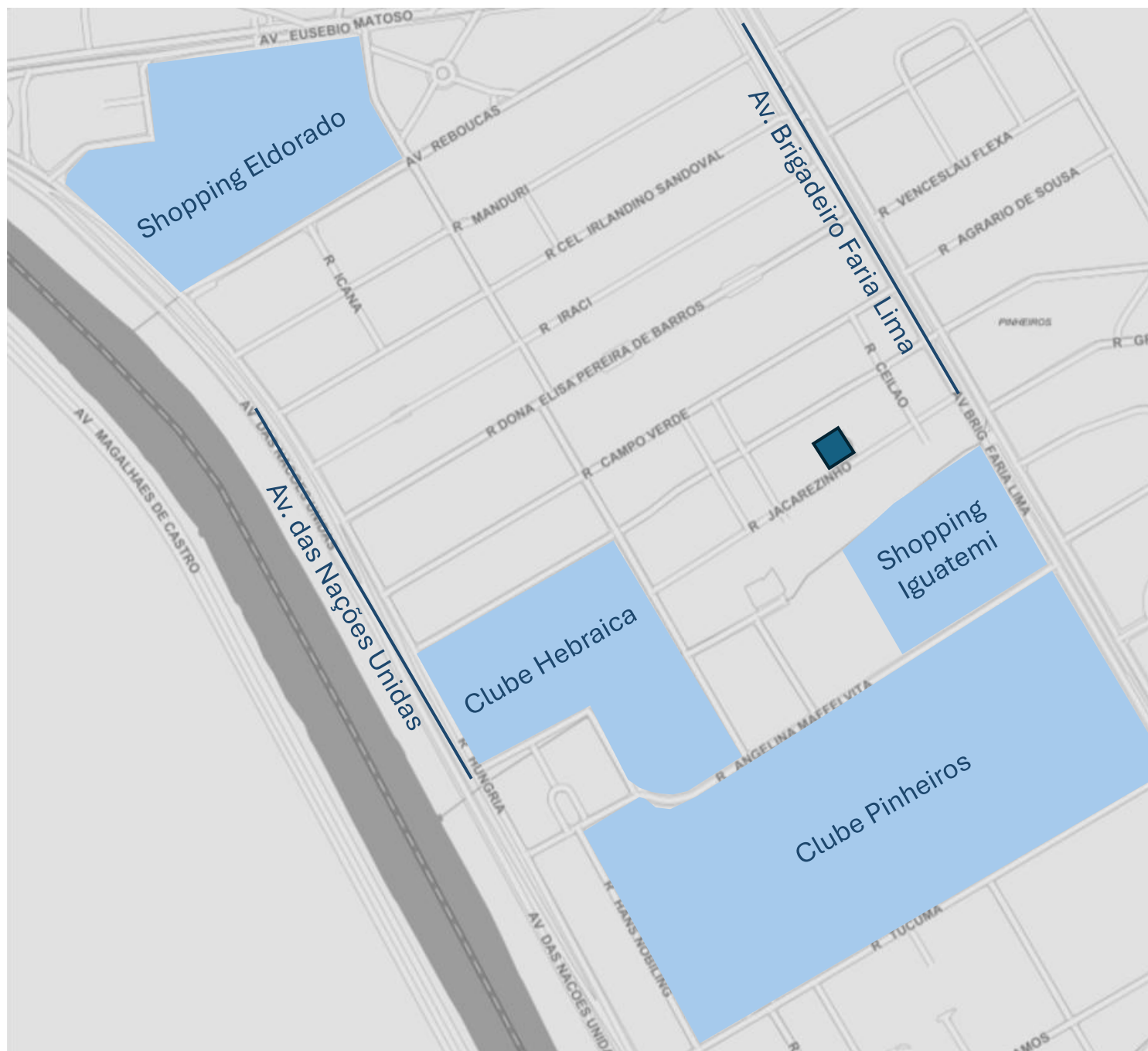
**Demanda por imóveis premium:** Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências 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              |            |
| <b>Total</b>     | <b>327</b>   | <b>190</b>      | <b>83</b>  |
| <b>Privativa</b> |              |                 | <b>601</b> |

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



PROJETO  
**Elisa 127**  
(projeto preliminar)

Planta preliminar – 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.

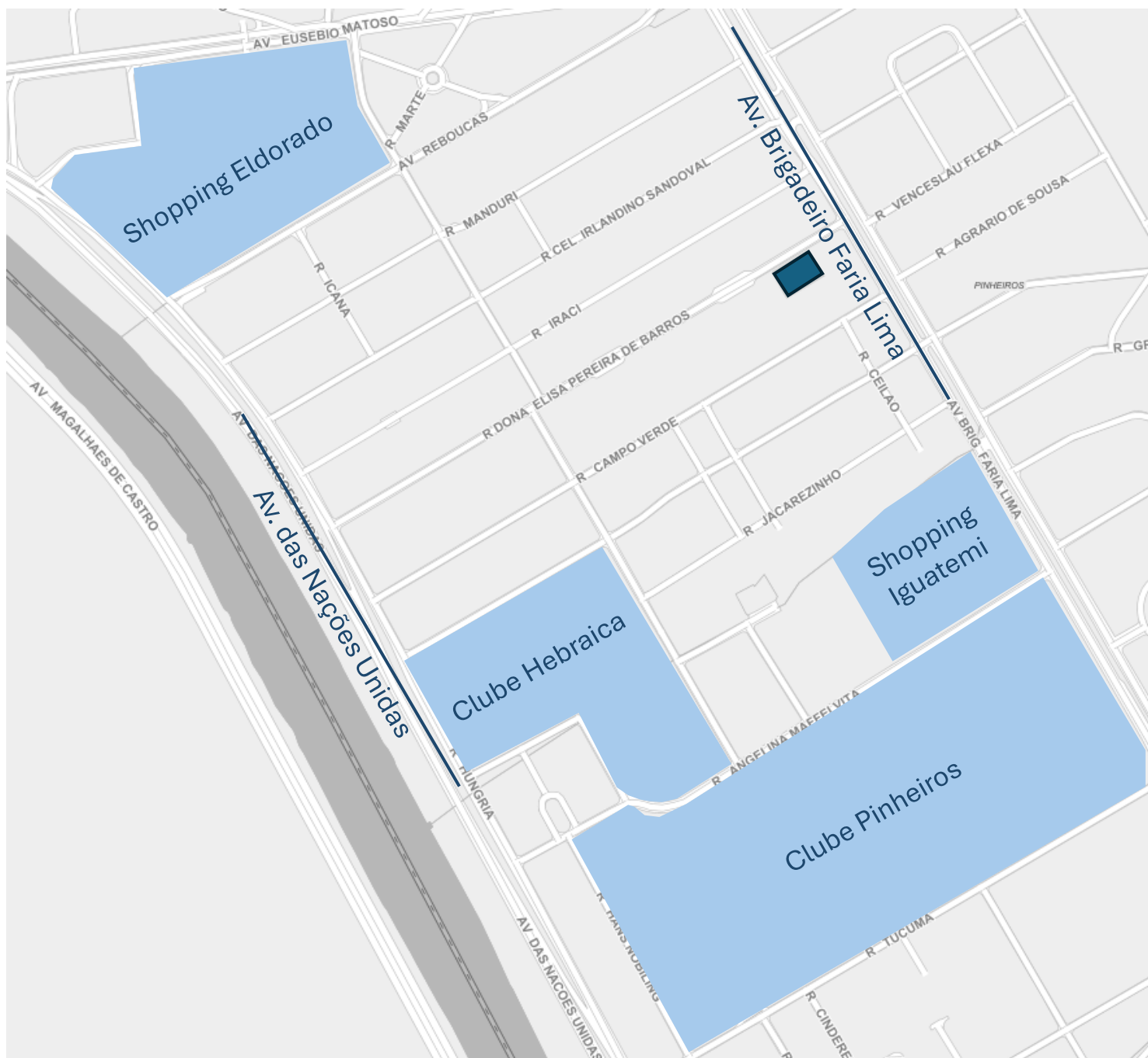
**Demanda por imóveis premium:** Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências 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 – 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          |
| <b>Total</b>     | <b>383</b>   | <b>164</b>      | <b>76</b>  |
| <b>Privativa</b> |              |                 | <b>622</b> |

PROJETO

# Lourenço 410

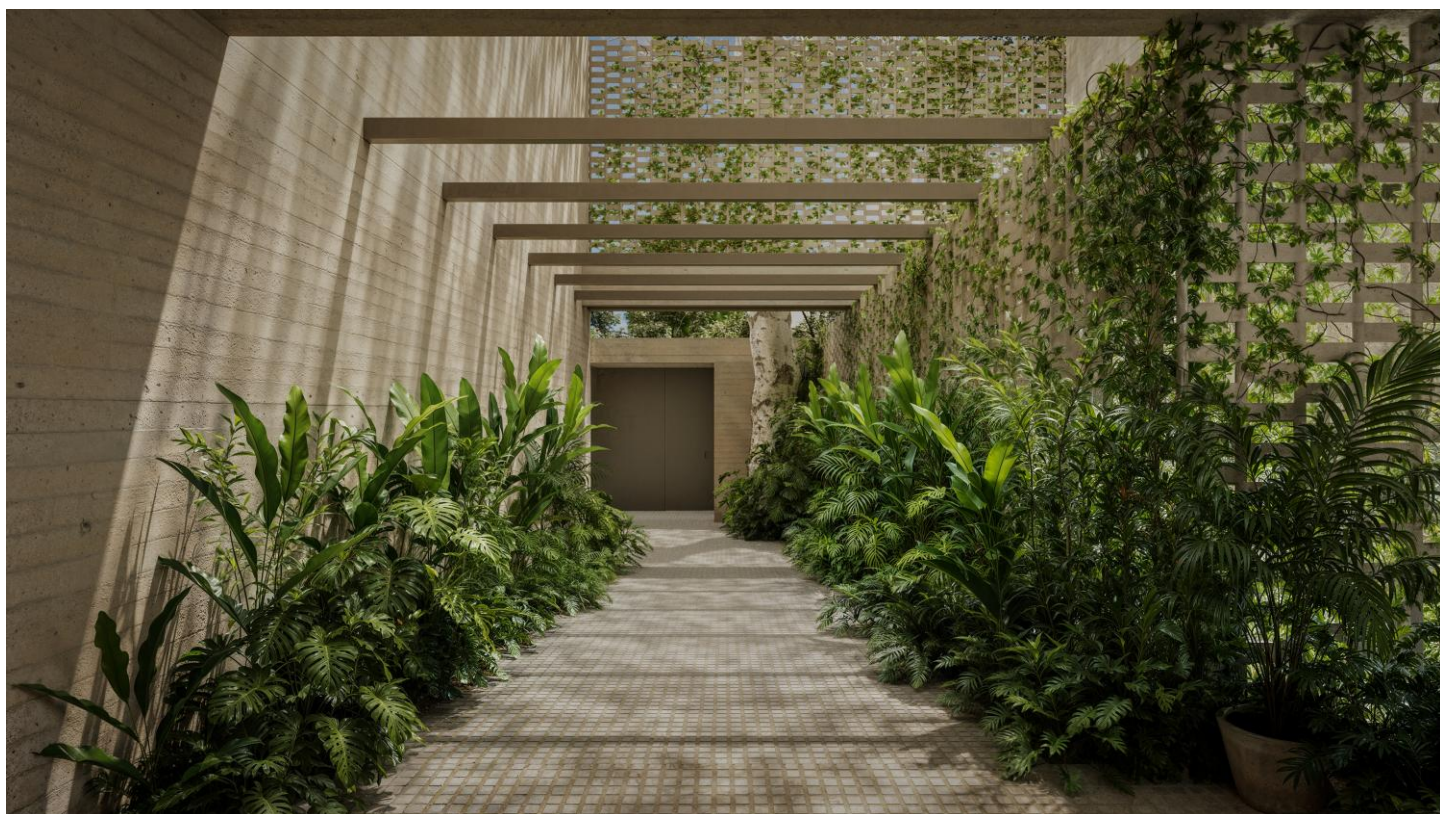
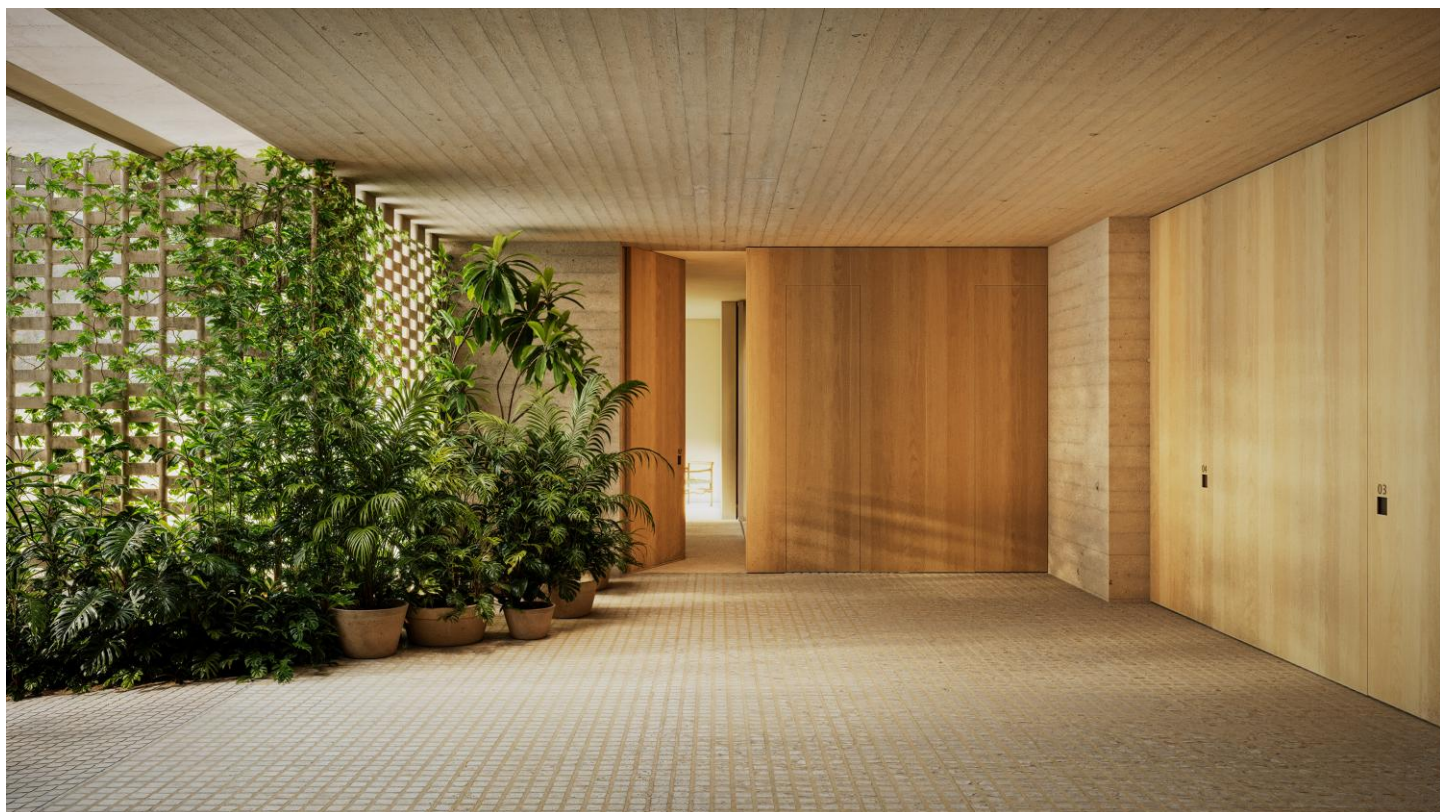
(projeto final)



PROJETO

# Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

# Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

# Lourenço 410

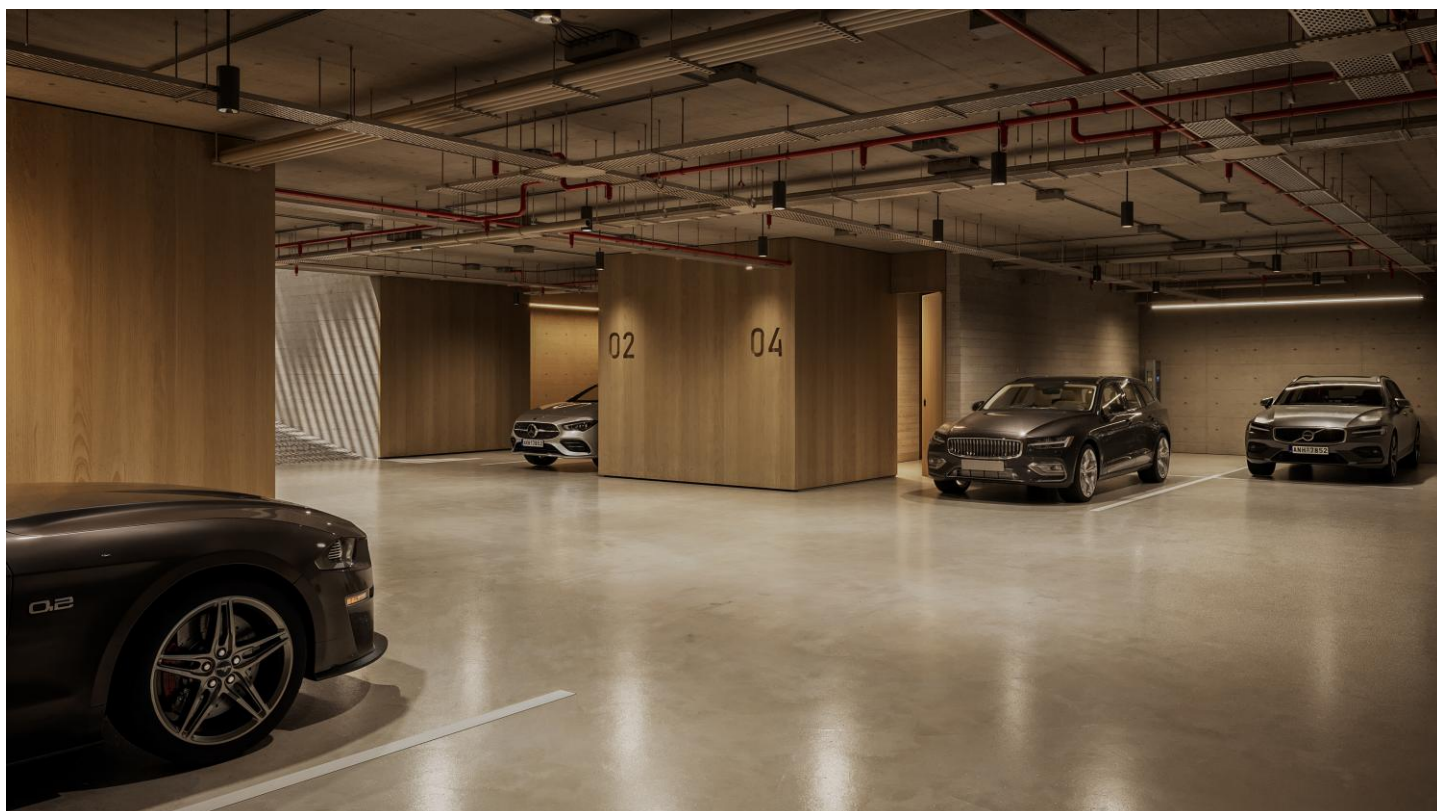
(projeto final)



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.

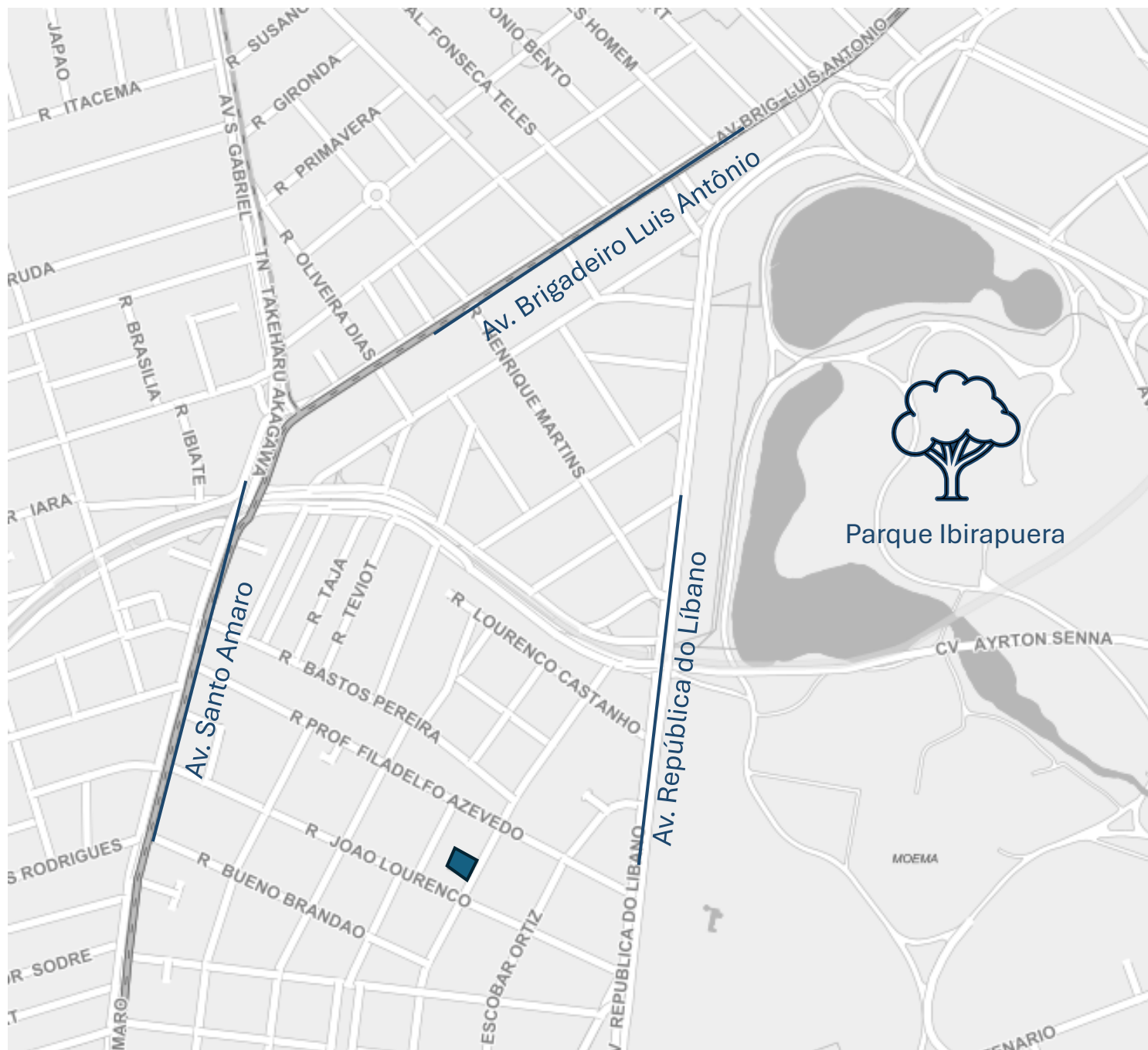
A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

**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)



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