

VERA CRUZ

ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Set/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 reportado nos relatórios anteriores, a THREE DI mantém em andamento suas iniciativas de marketing e comercial, com foco na ampliação do alcance da marca e na divulgação dos projetos em desenvolvimento. Ao longo do mês, seguimos acompanhando junto à Diretoria da THREE DI a execução dessas ações, bem como a evolução do interesse comercial e das oportunidades de conversão em vendas.

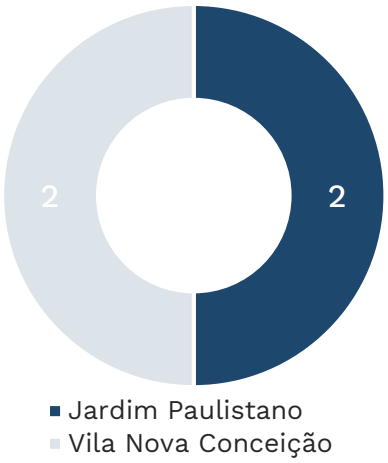
O ambiente de mercado permanece desafiador, especialmente nos segmentos de médio-alto e alto padrão, nos quais o elevado custo do dinheiro (taxa básica de juros) e a maior reticência dos compradores continuam condicionando o ritmo de comercialização. Diante desse cenário, a equipe de gestão da Vera Cruz segue avaliando alternativas para mitigar riscos e destravar valor. Em particular, permanecem em análise estruturas que possam contribuir para impulsionar as vendas e viabilizar o início das obras dos projetos ainda não iniciados, considerando os potenciais benefícios de uma maior previsibilidade de entrega para a decisão de compra dos adquirentes.

Mantemos a avaliação de que os projetos possuem atributos favoráveis, incluindo qualidade dos produtos e localizações consolidadas, e que o atual ritmo de comercialização deve ser analisado à luz das condições de mercado.

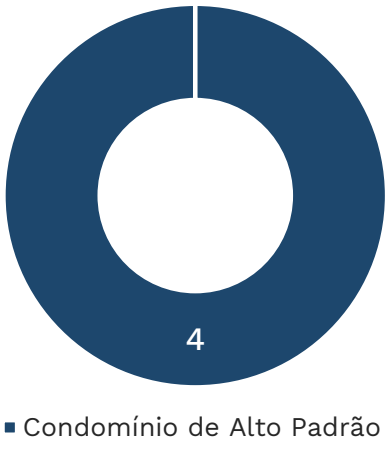
No âmbito das obras, o projeto Jacarezinho 166 atingiu 61,5% de evolução física no mês e, por ser o ativo mais avançado do portfólio, segue concentrando o maior fluxo de visitas.

Principais indicadores do fundo e portfólio

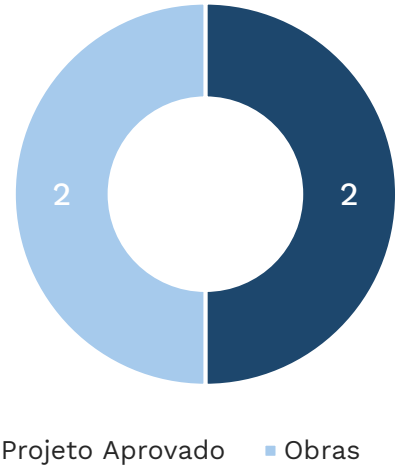
Localização



Tipologia



Macro etapa



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	61,5%
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)





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**

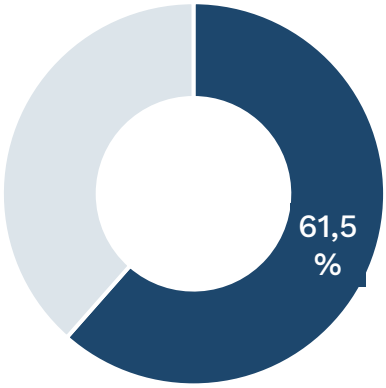
Área Privativa por unidade: **660 m²**

Área Privativa Total: **1.985 m²**

Construção: **STOG**

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

Obra
(avanço físico)



Destaques

- Previsto para o próximo mês:
  - Tratamento poço do elevador
  - Instalações elétricas e hidráulicas subsolo
  - Enfiação
  - Muros externos
  - Chapisco e emboço

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Foto da obra



Execução de Muro Externo/ Retirada Tapume



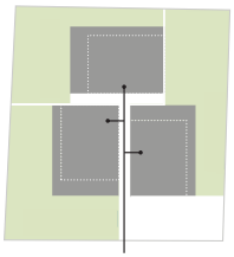
Instalação Elétricas – Casa 02

PROJETO

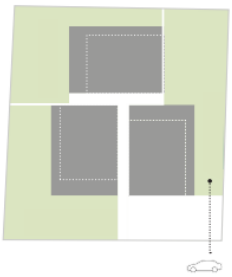
Jacarezinho 166

(projeto final)

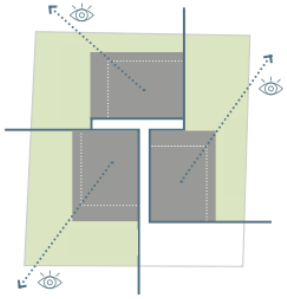
Estratégia Projetual



ACESSO PEDESTRES

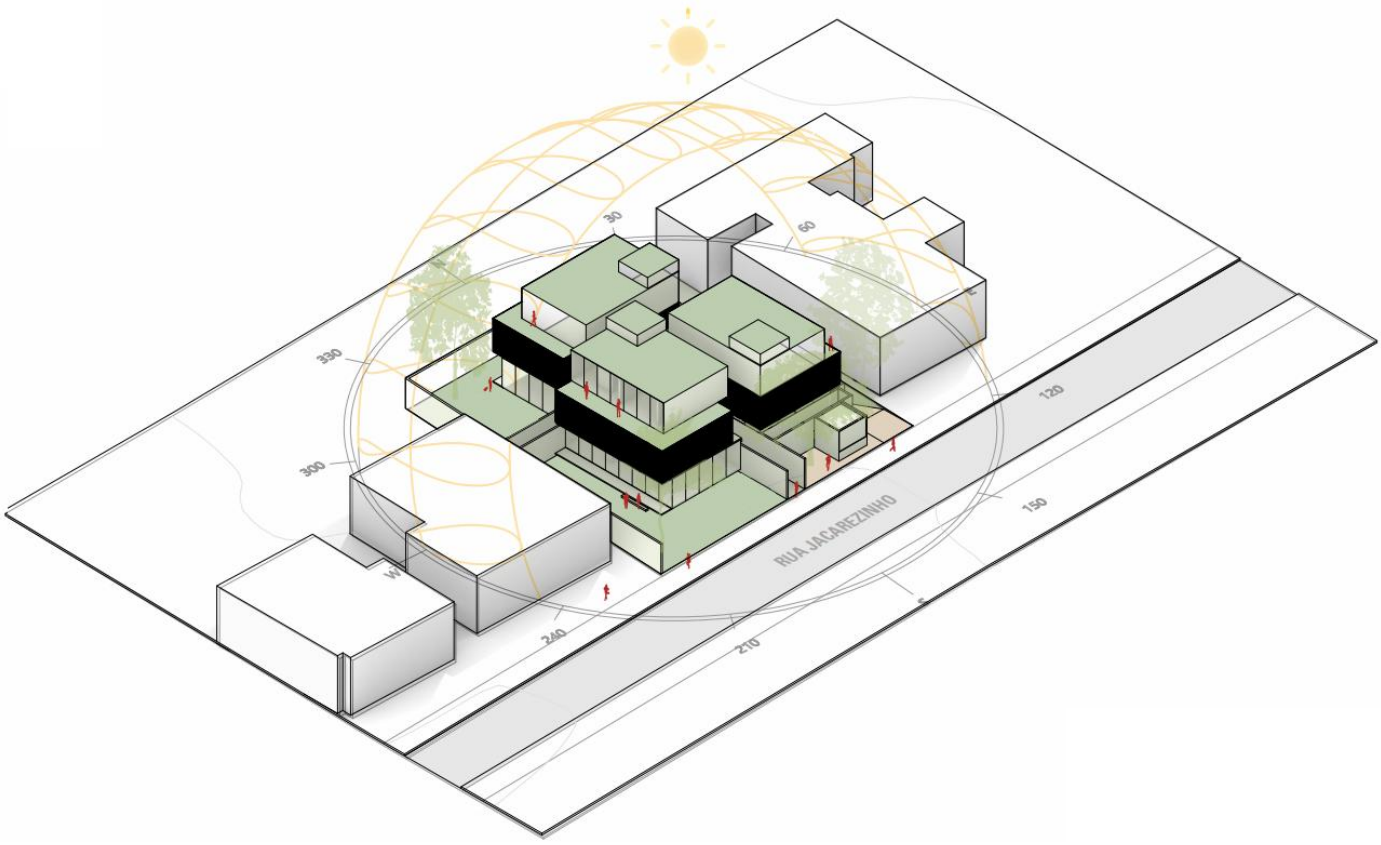


ACESSO VEÍCULOS



VISTAS

Insolação



PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)







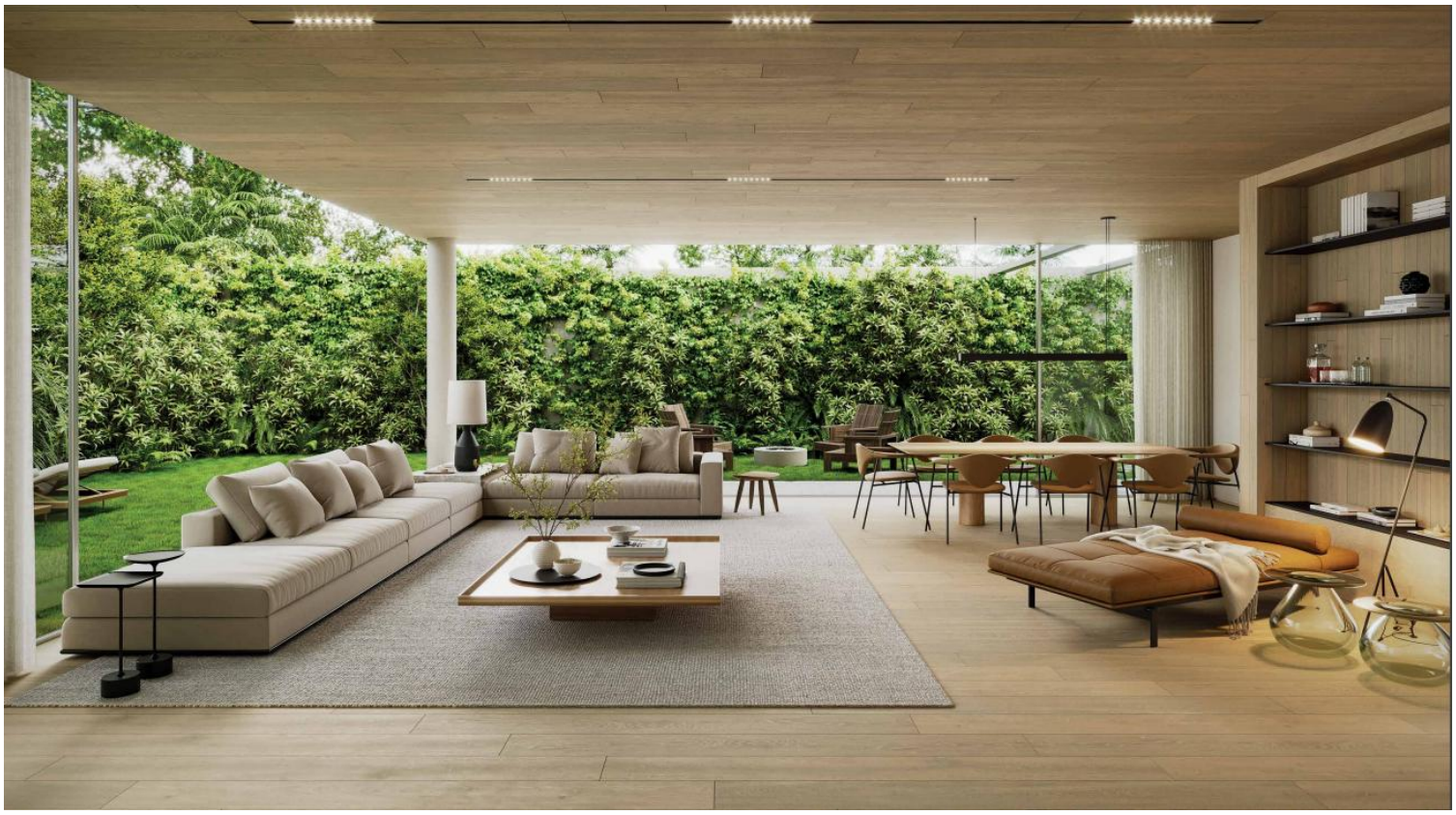




PROJETO

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 estratégia 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



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.

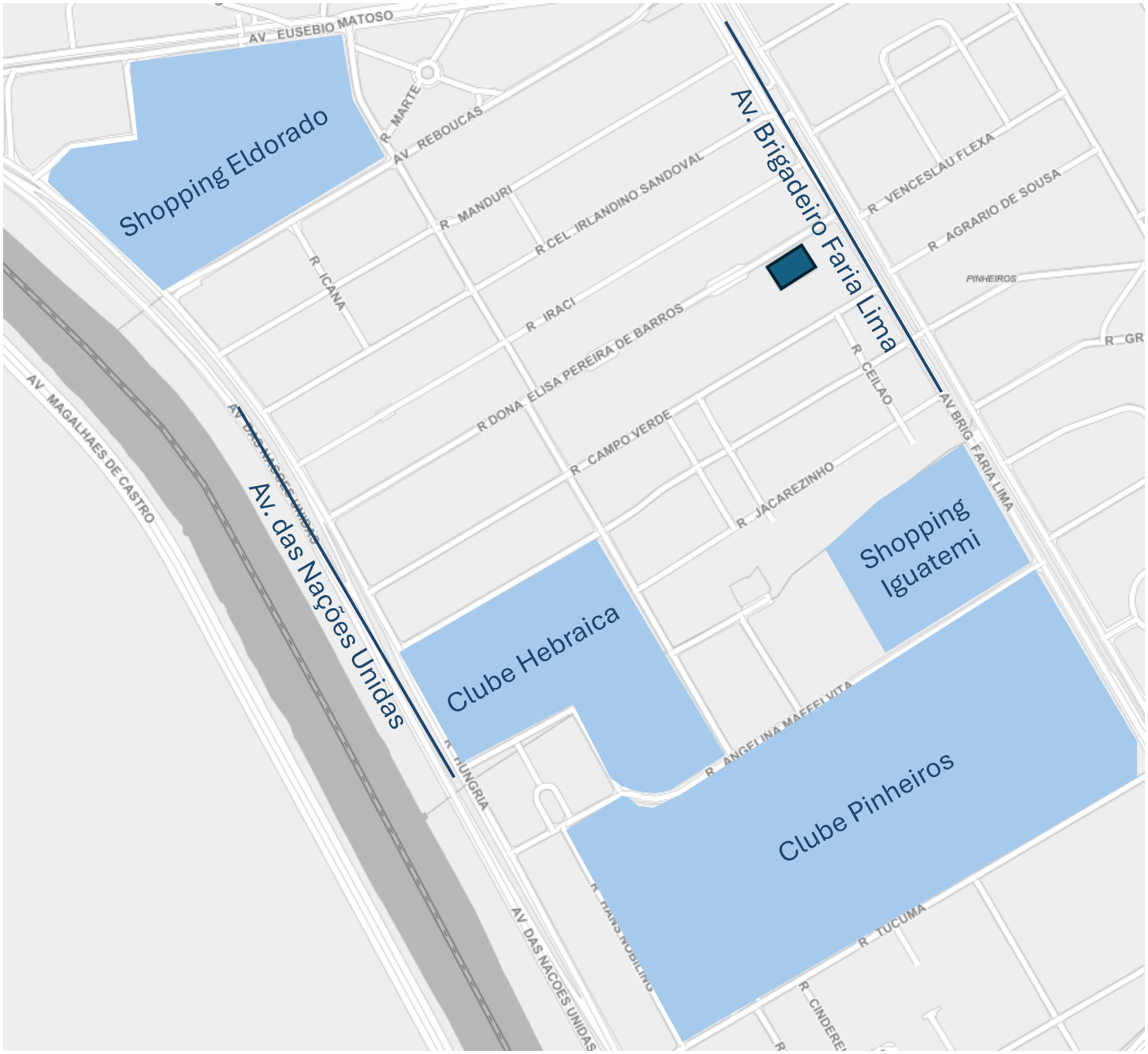
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de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

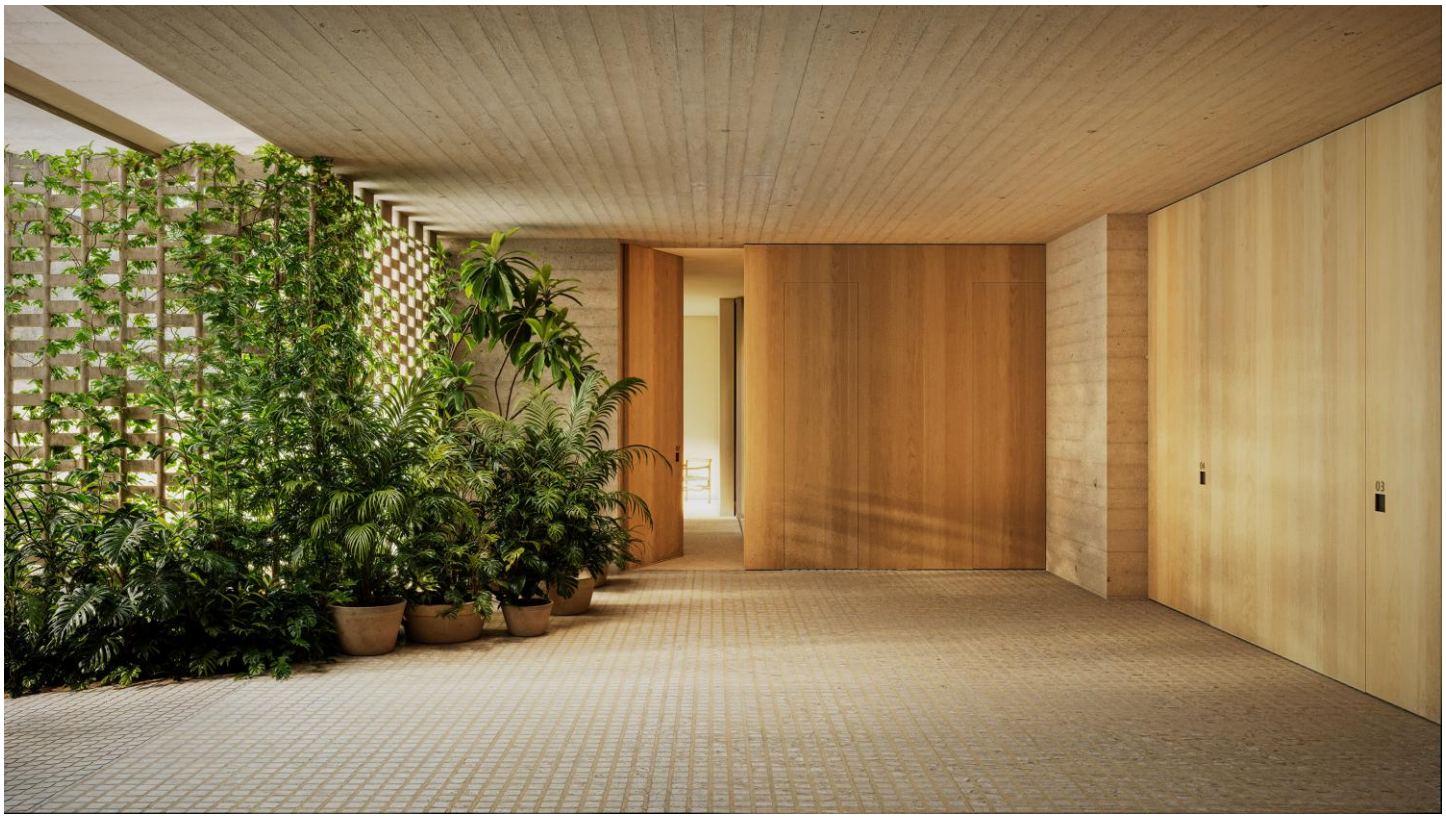
(projeto final)



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.

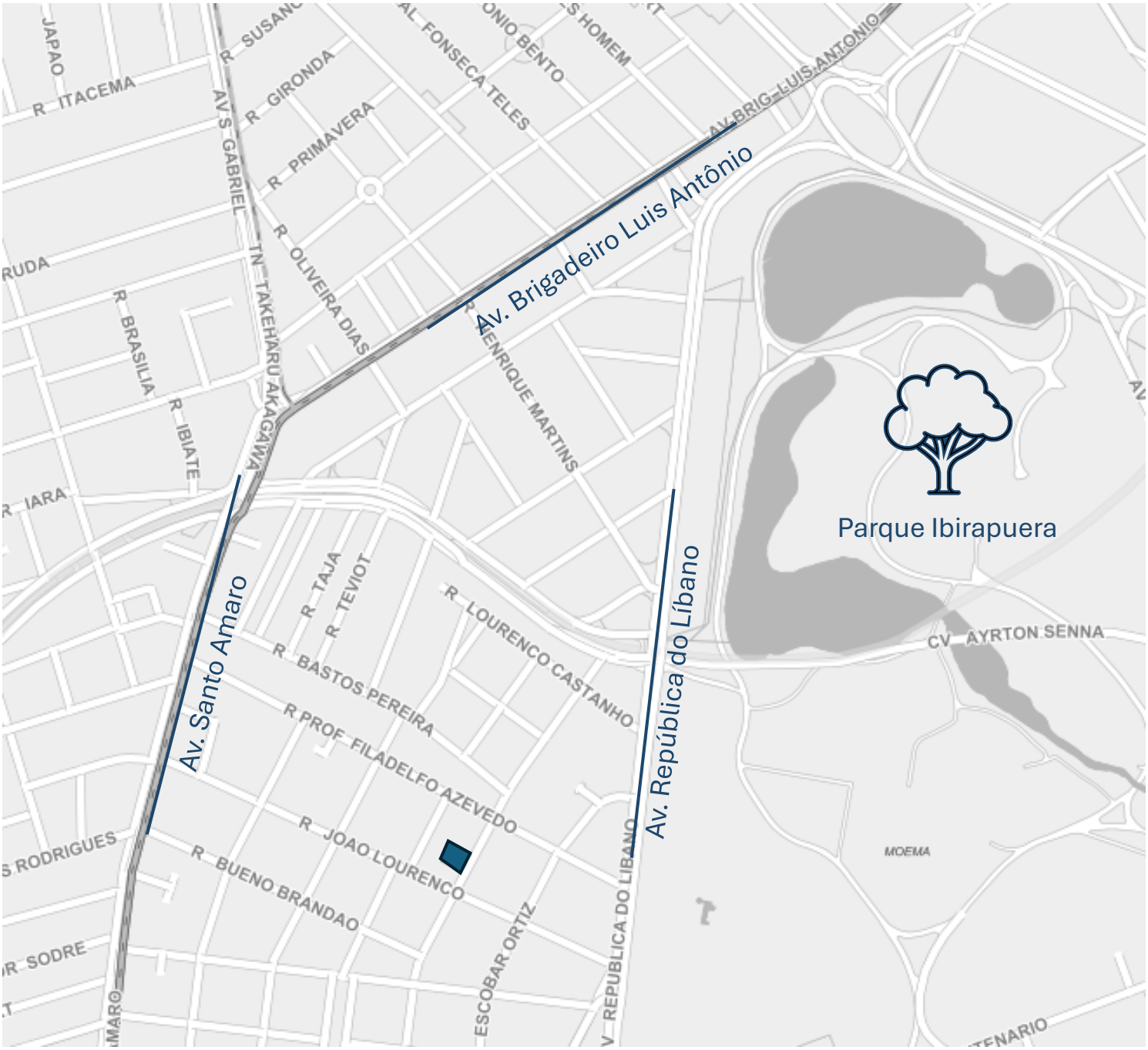
A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

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."

VERA CRUZ ASSET MANAGEMENT

www.veracruzasset.com.br

THREE

www.threedi.com.br

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária

CVM Comissão de Valores Mobiliários

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