



VERA CRUZ

ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Mai/24

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 (%)	6%
Rentabilidade-alvo	Inflação + 18% a.a.

Comentários do Gestor

Dando sequência ao processo de aquisição do terreno na Rua Teviot, que fora apresentado no Relatório de Gestão do mês anterior (abril de 2024), no decorrer de maio de 2024 com o recebimento das devidas certidões e documentações pela parte vendedora o escritório especializado Madrona Fialho Advogados, conduziu o relatório de auditoria imobiliária visando identificar riscos no âmbito jurídico que possam vir comprometer o desenvolvimento do projeto imobiliário na forma idealizada quando da aquisição. No imóvel foram também conduzidos estudos para emissão de laudos específicos, dentre eles o laudo ambiental fase 1. Até o presente momento as diligências não apontam riscos que possam inviabilizar a aquisição. Superadas as condições resolutivas previstas no contrato e com retorno positivo das diligências, estima-se uma chamada de capital de 17,31% do valor total subscrito no âmbito da 1ª Oferta com data limite contratual de até a terceira semana de julho de 2024. Tão logo as diligências sejam finalizados, a Vera Cruz Asset Management na qualidade de gestora do VCTH11 em conjunto com a administradora do Fundo emitirão comunicado formal aos investidores, tempestivamente e sempre respeitando os prazos mínimos definidos em regulamento, com a data e valores exatos da chamada de capital.

Retomando o que foi apresentado nos materiais da 1ª Oferta, em especial o Prospecto Definitivo, ressaltamos que (i) o imóvel na Rua Teviot em questão é parte do “*pipeline* tentativo” apresentado, apenas com formatação de área distinta, derivada da negociação individual com proprietários dos terrenos adjacentes e (ii) a estrutura do investimento se dará pelo investimento do Fundo em sociedade específica, a qual, por sua vez, celebrará Sociedade em Conta de Participação (“SCP”), com outra sociedade controlada pela THREE Desenvolvimento Imobiliário, a qual será proprietária direta do imóvel para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário.

Tese de investimento - Teviot

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 ALVO

Teviot

(em diligência final e projeto preliminar)

Localização: **Rua Teviot, 74 - Vila Nova Conceição**Área Terreno: **1.159 m² (escritura)**Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**Unidades: **4**Área Privativa por unidade: **580m² - 660m²**Área Privativa Total: **2.290m²**

Casa 1	Área Coberta	Área Descoberta	Garagem
Subsolo	30	44	72
Térreno	127	84	0
1º Pavimento	129	0	0
2º Pavimento	39	91	0
Total	325	219	72
Privativa			616

Localização



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)