



VERA CRUZ
ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Fev/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 (%)	45%
Rentabilidade-alvo	Inflação + 18% a.a.

Comentários do Gestor

Em continuidade ao acompanhamento do processo de revisão das regras de tombamento dos Jardins, que culminou em um embate judicial entre o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (Condephaat) e associações de moradores do bairro, a equipe de gestão da Vera Cruz aprofundou-se nas diretrizes estabelecidas na revisão aprovada pelo Condephaat em 16 de dezembro de 2024 – atualmente suspensa pela Justiça – e manteve conversas constantes com parceiros estratégicos e especializados com o objetivo de construir um balanço de riscos e oportunidades para investimentos no desenvolvimento de condomínios residenciais na região, tese do VCTH11. O resultado dessa imersão levou ao diagnóstico de que a área enfrenta desafios jurídicos relevantes que podem se estender por um longo período, tornando-se, por consequência, inconsistente com a política de mitigação de riscos e preservação de capital que norteia todas as decisões de investimento da Vera Cruz. Adicionalmente, mesmo que, porventura, haja uma rápida resolução no âmbito jurídico, o texto da revisão atual impõe restrições significativas, como a exigência de construção em bloco único e a limitação do subsolo a uma profundidade máxima de 1,5 metro. Dessa forma, continuaremos acompanhando o desenrolar desse processo, porém, com baixa expectativa quanto à viabilidade de um investimento na região pelo VCTH11.

Nas demais regiões-alvo do fundo, como Jardim Paulistano e Vila Nova Conceição, há um movimento legítimo de tentativa de entrada no segmento de condomínios de casas de alto padrão de novos incorporadores/investidores que hoje ainda não possuem experiência no produto que por trabalharem por muitas vezes com premissas mais agressivas/otimistas acabam por elevar o valor do metro quadrado dos terrenos da região a níveis superiores ao que acreditamos ser adequado para a estruturação de um projeto rentável e com as devidas margens de segurança.

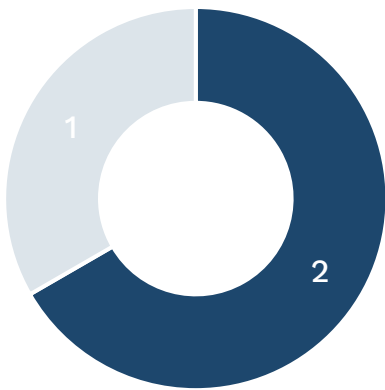
Comentários do Gestor

Apesar da maior escassez de terrenos financeiramente viáveis para a tese de desenvolvimento do fundo VCTH11, estamos em negociações avançadas com o intuito de viabilizar investimentos em projetos diferenciados, bem localizados e bem formatados apoiados pela extensa expertise de mais de uma década de empreendimentos residenciais de alto padrão da THREE DI dentro do prazo previsto inicialmente para alocação do capital subscrito no âmbito da 1ª Oferta do VCTH11 e dentro dos parâmetros adequados de risco/retorno.

Quanto ao portfólio atual do fundo, o projeto Jacarezinho 166 segue em ritmo de obras avançado, com as formas de armação dos pilares no 2º pavimento já finalizadas em linha com o cronograma previsto, alcançando o patamar de 17,8% de obra no mês de fevereiro de 2025 e estamos no aguardo de um retorno da Prefeitura Municipal de São Paulo via “Comunique-se” quanto aos Projetos Legais de Teviot e Elisa protocolados no mês de dezembro de 2024.

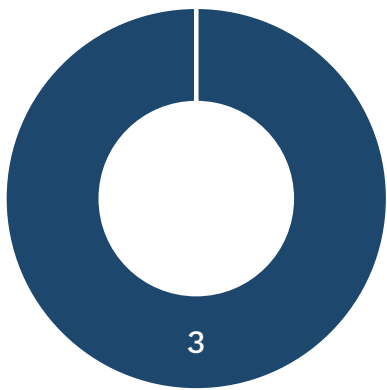
Principais indicadores do fundo e portfólio

Localização



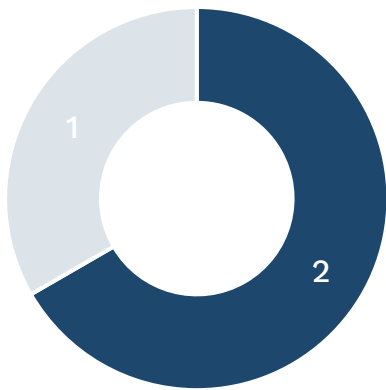
■ Jardim Paulistano
■ Vila Nova Conceição

Tipologia



■ Condomínio de Alto Padrão

Macro etapa



■ Projeto Legal ■ Obras

Ativos investidos

Projeto	Localização	Tipologia	Tipologia	Investimento R\$	VGv Potencial	Obras %
Teviot	Vila Nova Conceição	Condomínio de Alto Padrão	AAA	12,7MM	53MM	Não iniciada
Jacarezinho 166	Jardim Paulistano	Condomínio de Alto Padrão	AAA	11,5MM	56MM	17,8%
Elisa	Jardim Paulistano	Condomínio de Alto Padrão	AAA	6,5MM	84MM	Não iniciada
Portfólio				30,7MM	194MM	

PROJETO

Teviot

(projeto preliminar)



Localização: **Rua Teviot, 74 - Vila Nova Conceição**

Área Terreno: **1.159 m² (escritura)**

Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**

Unidades: **04**

Área Privativa por unidade: **580m² - 660m²**

Área Privativa Total: **2.290m²**

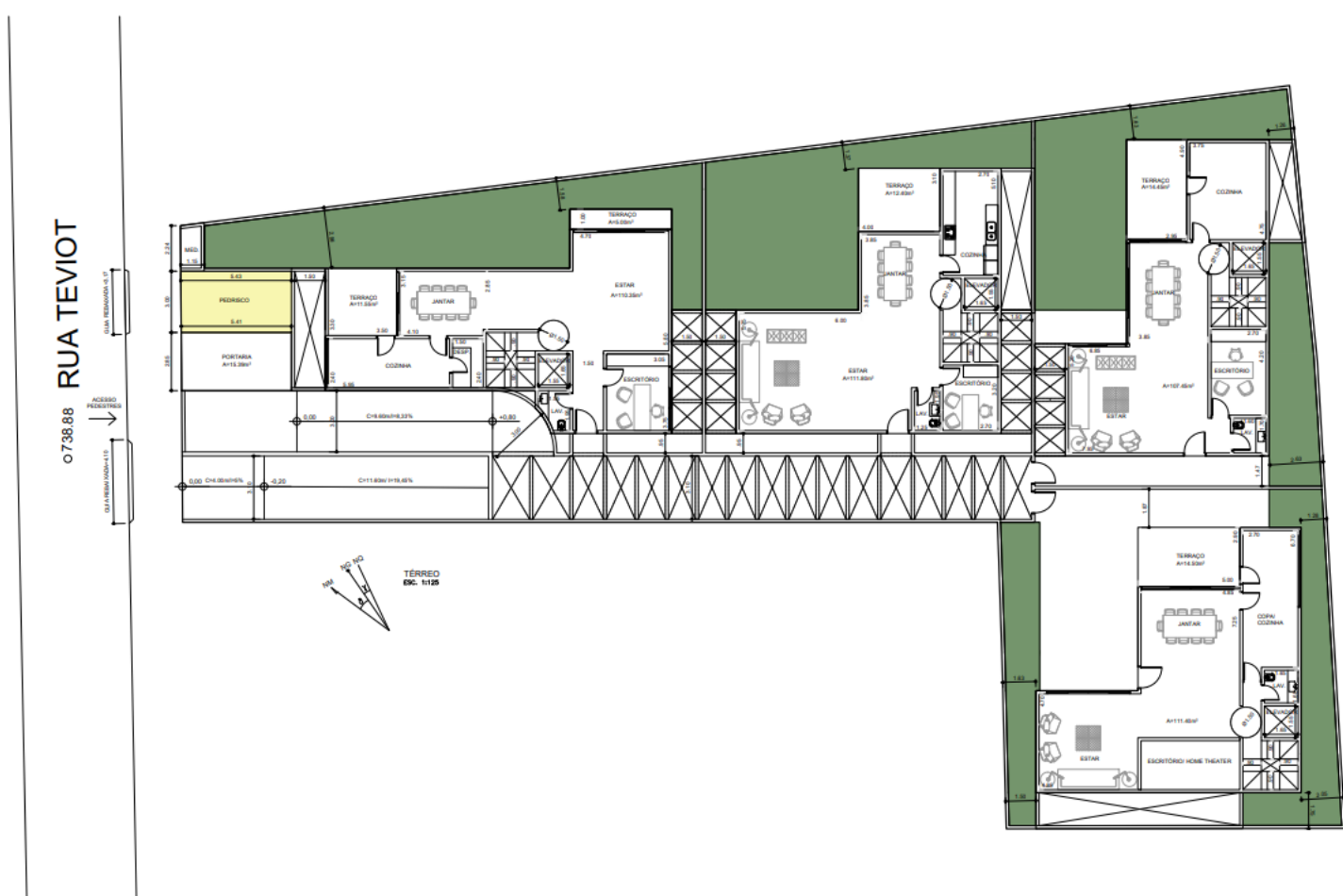
Casa Tipo	Área Coberta	Área Descoberta	Garagem
Subsolo	30	44	72
Térreo	127	84	0
1º Pavimento	129	0	0
2º Pavimento	39	91	0
Total	325	219	72
Privativa			616

PROJETO

Teviot

(projeto preliminar)

Implantação preliminar – Estudo de Manchas



THREE
INCORPORADORA
EMPREENDIMENTO TEVIOT 74

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



PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)



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

Área Terreno: **990 m²**

Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**

Unidades: **03**

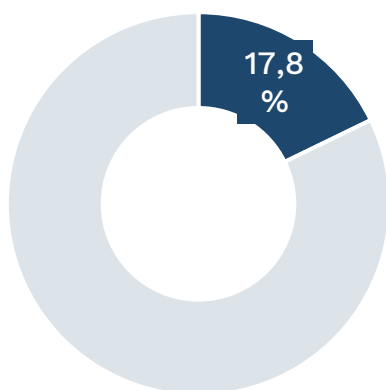
Área Privativa por unidade: **660 m²**

Área Privativa Total: **1.985 m²**

Construção: **STOG**

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

Obra
(avanço físico)



Destaques

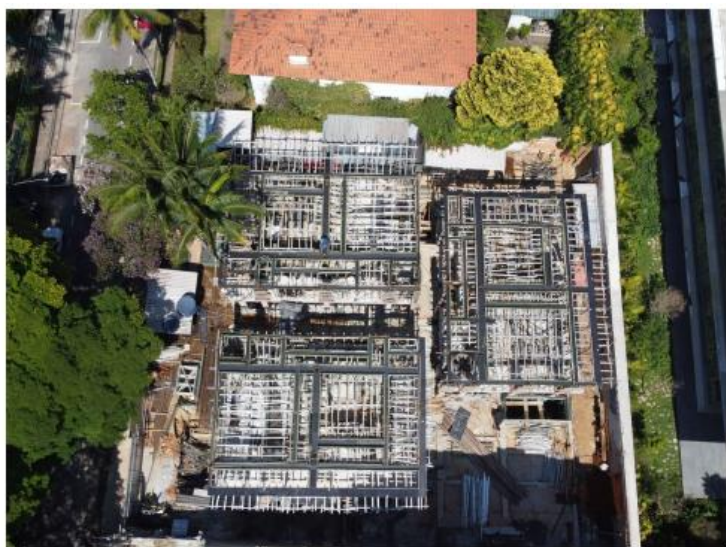
- Previsão de entrega: 2º Semestre 2025
- Previsto para o próximo mês:
Concretagem da laje do 2º pavimento
Forma e armação dos pilares da cobertura

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Foto da obra

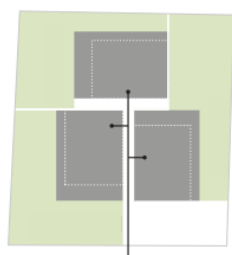


PROJETO

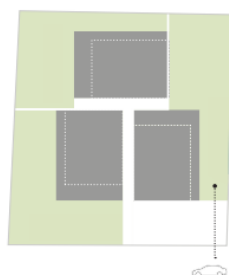
Jacarezinho 166

(projeto final)

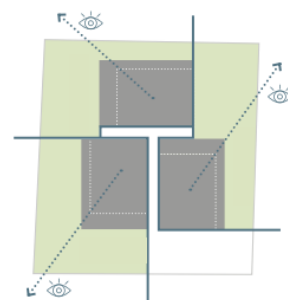
Estratégia Projetual



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

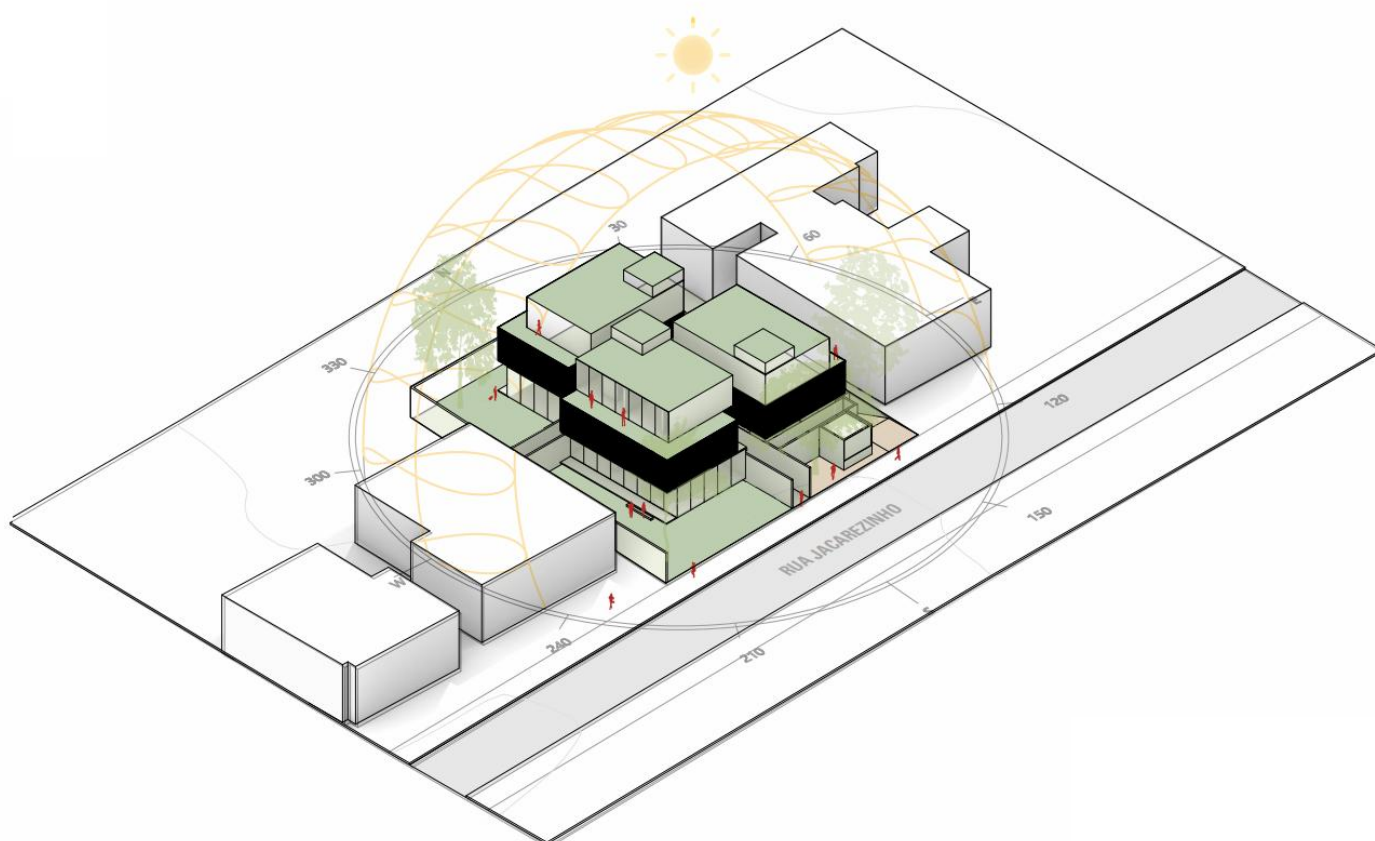


A C E S S O V E Í C U L O S



V I S T A S

Insolação



PROJETO

Jacarezinho 166

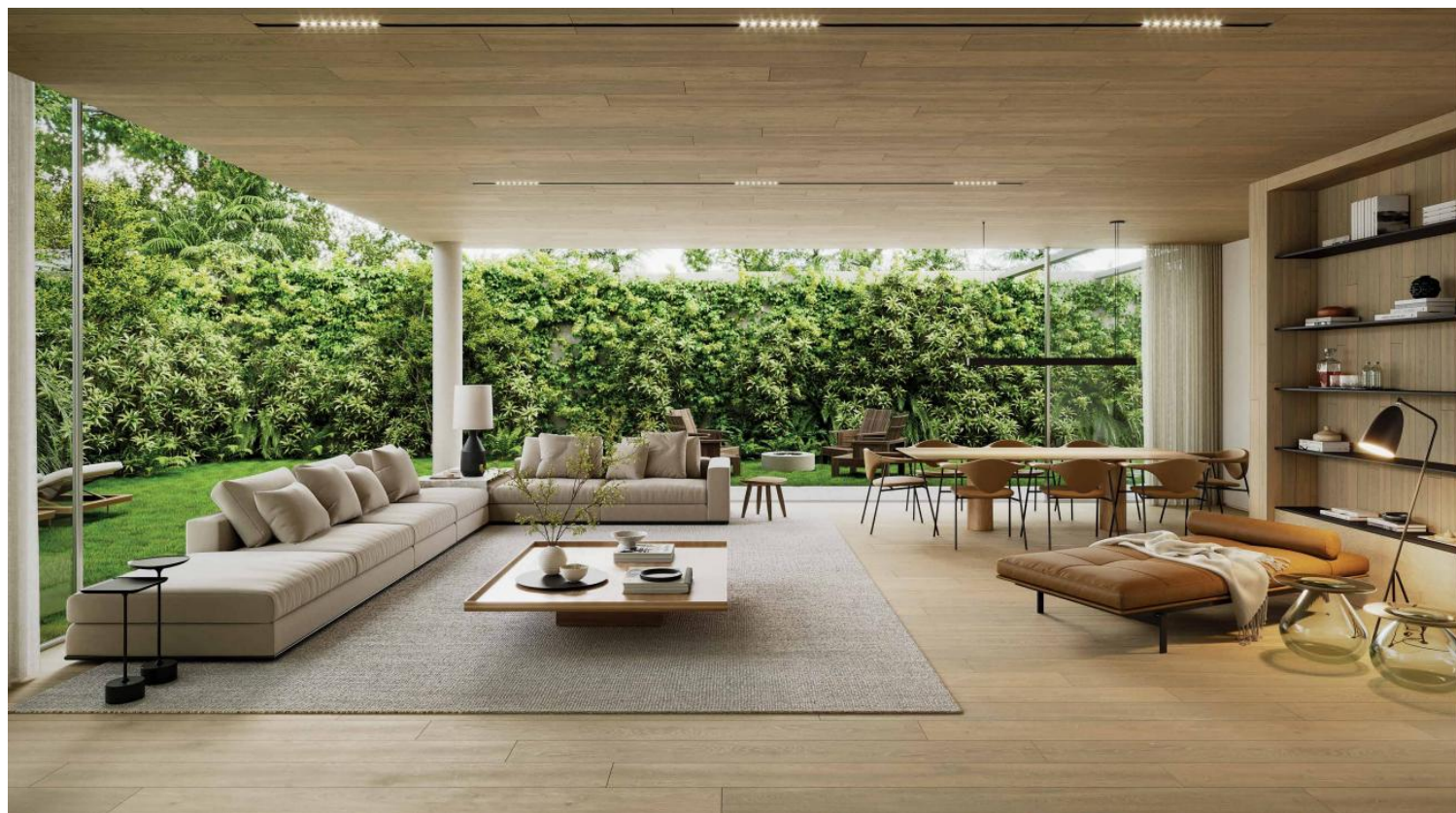
(projeto final)



PROJETO

Jacarezinho 166

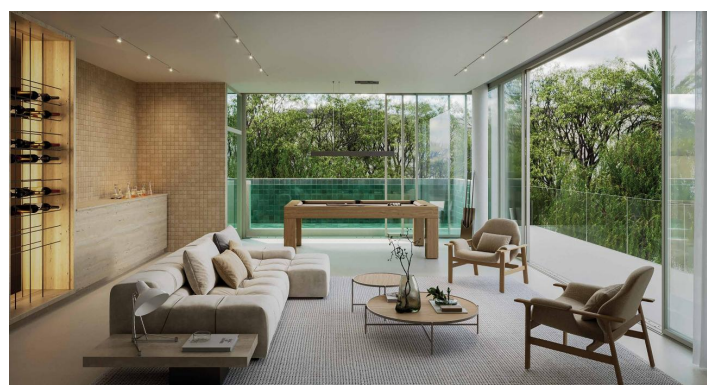
(projeto final)



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.

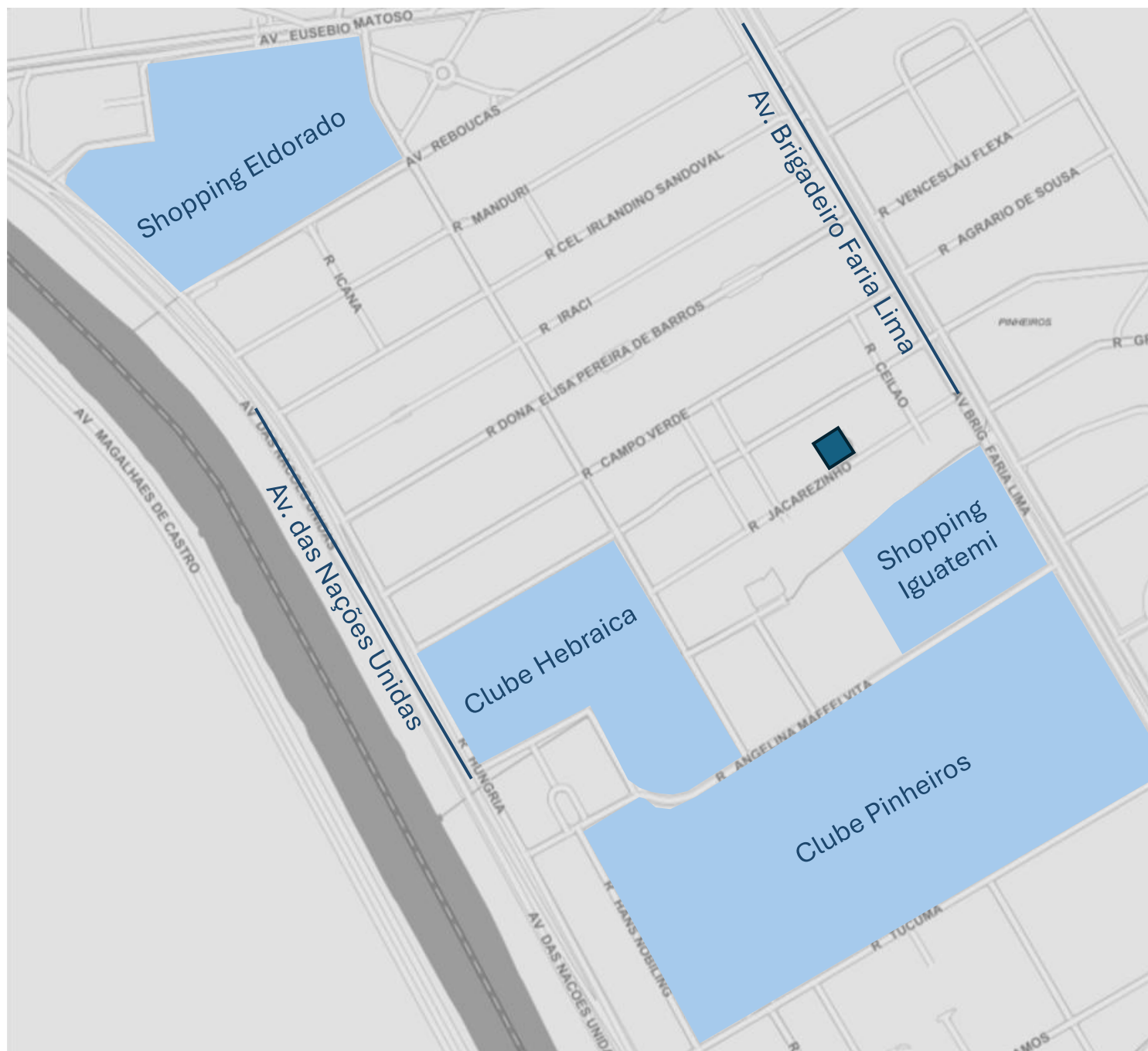
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de 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 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 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	57	13	81
Térreo	118	105	-
1º Pavimento	99	-	-
2º Pavimento	62	56	-
Total	337	174	81
Privativa			592

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.

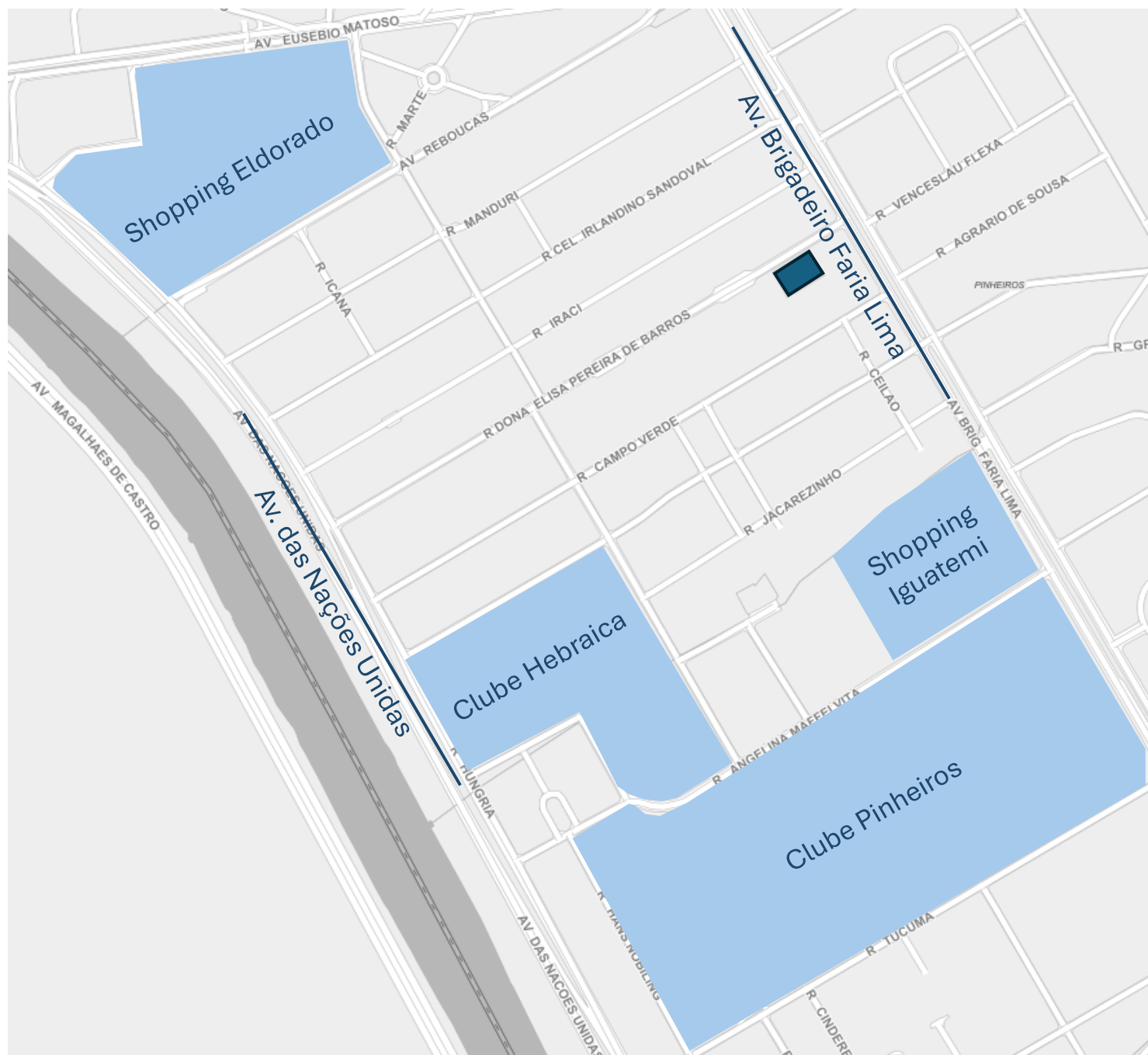
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de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



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



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)