



VERA CRUZ
ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Abr/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

No decorrer do mês de abril, a equipe de gestão do VCTH11 esteve dedicada à condução de análises financeiras e jurídicas aprofundadas, bem como às tratativas negociais necessárias para viabilizar aquele que se tornará o maior investimento do portfólio do fundo. Como de praxe, o processo envolveu a avaliação criteriosa dos aspectos econômicos, riscos envolvidos e aderência à estratégia de mitigação de riscos fundo.

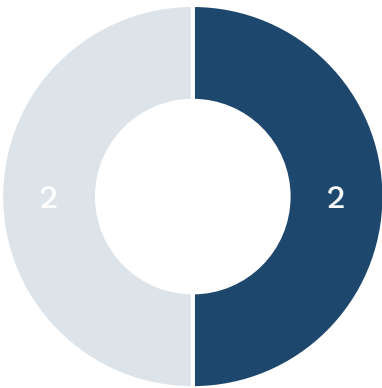
O projeto em questão está localizado na rua Lourenço de Almeida nº 410 a poucas quadras da Rua Teviot, primeiro investimento do fundo, em uma das regiões mais valorizadas e desejadas de São Paulo: a Vila Nova Conceição. Destacamos, especialmente, sua localização privilegiada a apenas 400 metros do Portão 8 do Parque Ibirapuera, o principal parque urbano da cidade e um dos mais icônicos do país. Acreditamos que a localização estratégica aliada ao projeto de arquitetura assinado por um dos escritórios mais renomados do segmento – Arthur Casas – impulsionam de forma expressiva a atratividade do empreendimento e o tornam um projeto único na região.

Assim como com os demais projetos investidos, no decorrer do relatório traremos maiores informações quanto ao estágio de desenvolvimento do projeto bem como materiais de suporte para ilustrar o produto final.

Com relação aos projetos que já faziam parte do portfólio de investimentos do fundo, o projeto Jacarezinho 166 alcançou o patamar de 25,6% de evolução física em abril de 2025 com ritmo de obras acelerado e os Projetos Legais de Teviot e Elisa seguem em processo de aprovação junto à prefeitura, com expectativa da equipe de gestão da Vera Cruz de aprovação ainda no início do segundo semestre de 2025.

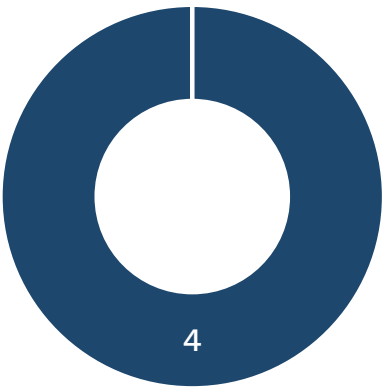
Principais indicadores do fundo e portfólio

Localização



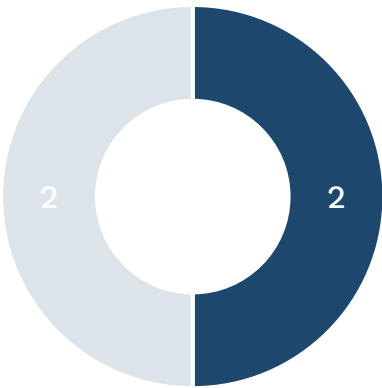
■ Jardim Paulistano
■ Vila Nova Conceição

Tipologia



■ Condomínio de Alto Padrão

Macro etapa



■ Projeto Legal ■ Obras

Ativos investidos

Projeto	Localização	Tipologia	Tipologia	Investimento R\$	VGW 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	25,6%
Elisa	Jardim Paulistano	Condomínio de Alto Padrão	AAA	6,5MM	84MM	Não iniciada
Lourenço 410	Vila Nova Conceição	Condomínio de Alto Padrão	AAA	30,3MM	75MM	Etapas iniciais
Portfólio				61MM	268MM	

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

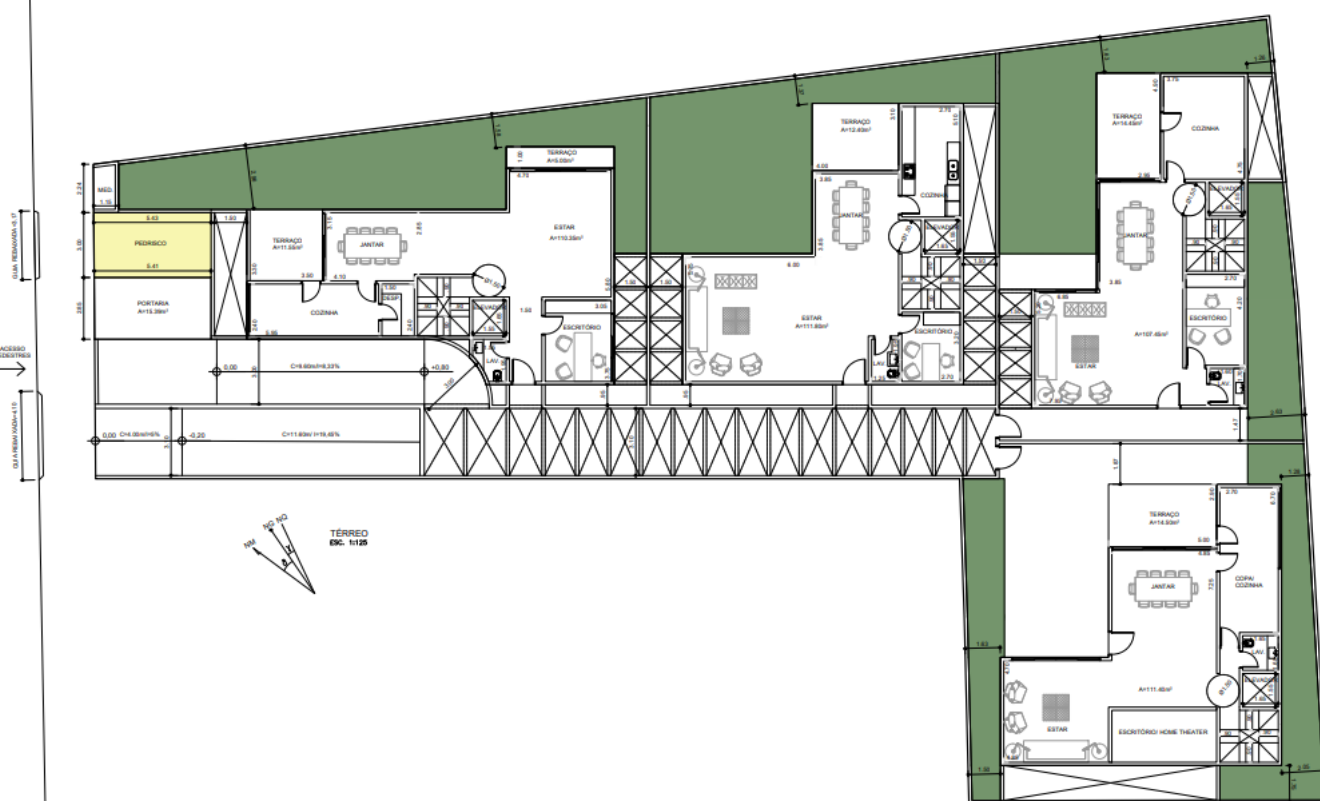
PROJETO

Teviot

(projeto preliminar)

Implantação preliminar – Estudo de Manchas

RUA TEVIOT
0738.88



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**

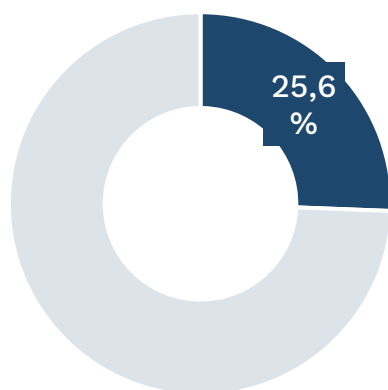
Área Privativa por unidade: **660 m²**

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 base do reservatório e rampa de acesso;
Forma; armação e concretagem da fundação da portaria;
Início da escavação para a infra de drenagem;

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Foto da obra

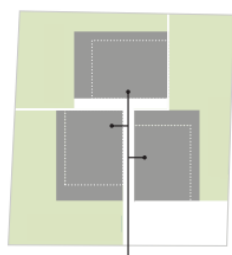


PROJETO

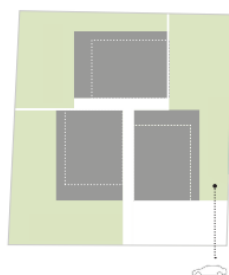
Jacarezinho 166

(projeto final)

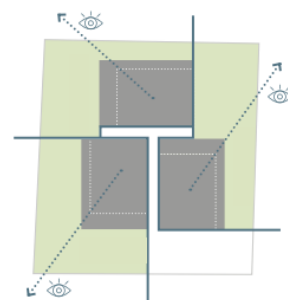
Estratégia Projetual



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

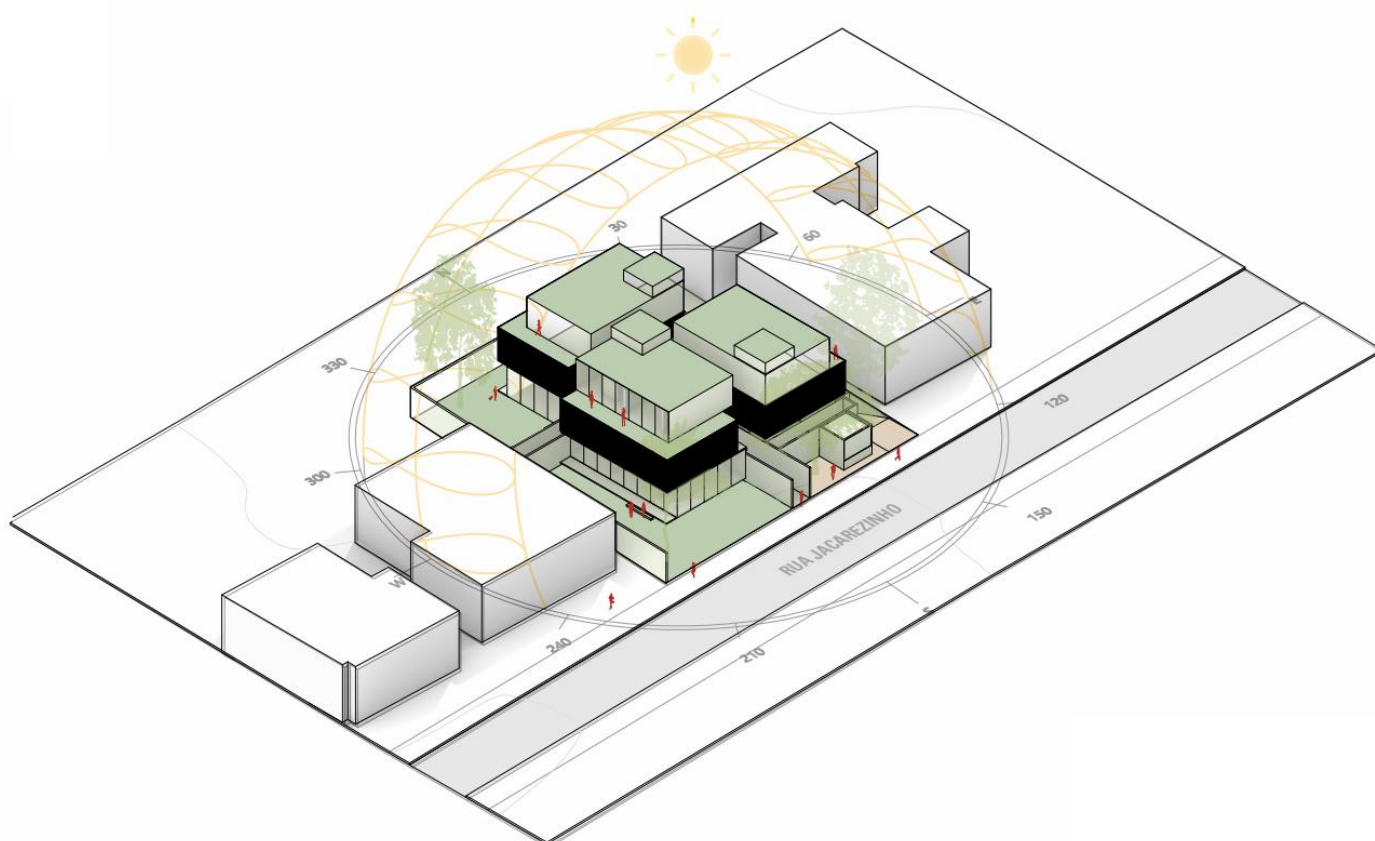


A C E S S O V E Í C U L O S



V I S T A S

Insolação



PROJETO

Jacarezinho 166

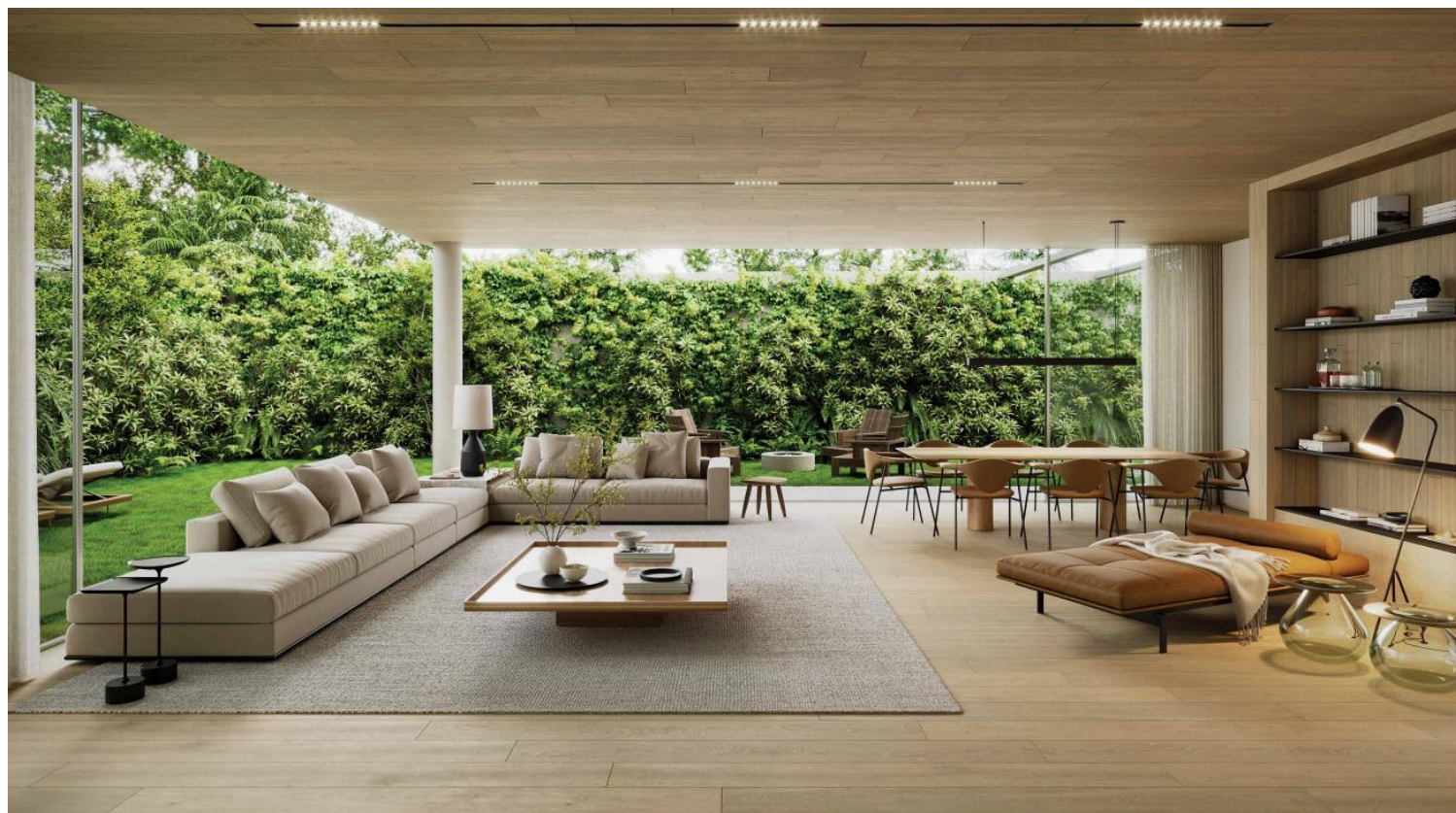
(projeto final)



PROJETO

Jacarezinho 166

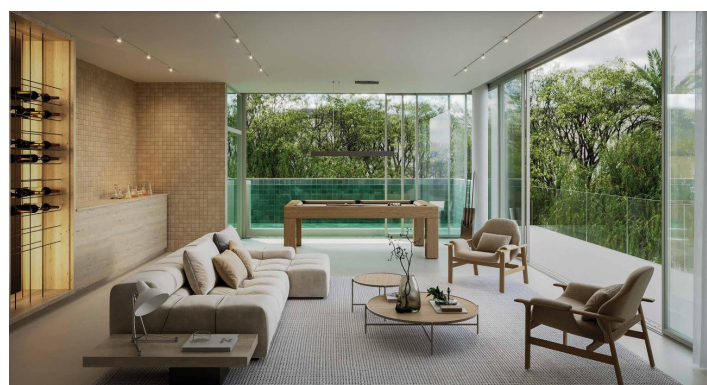
(projeto final)



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.

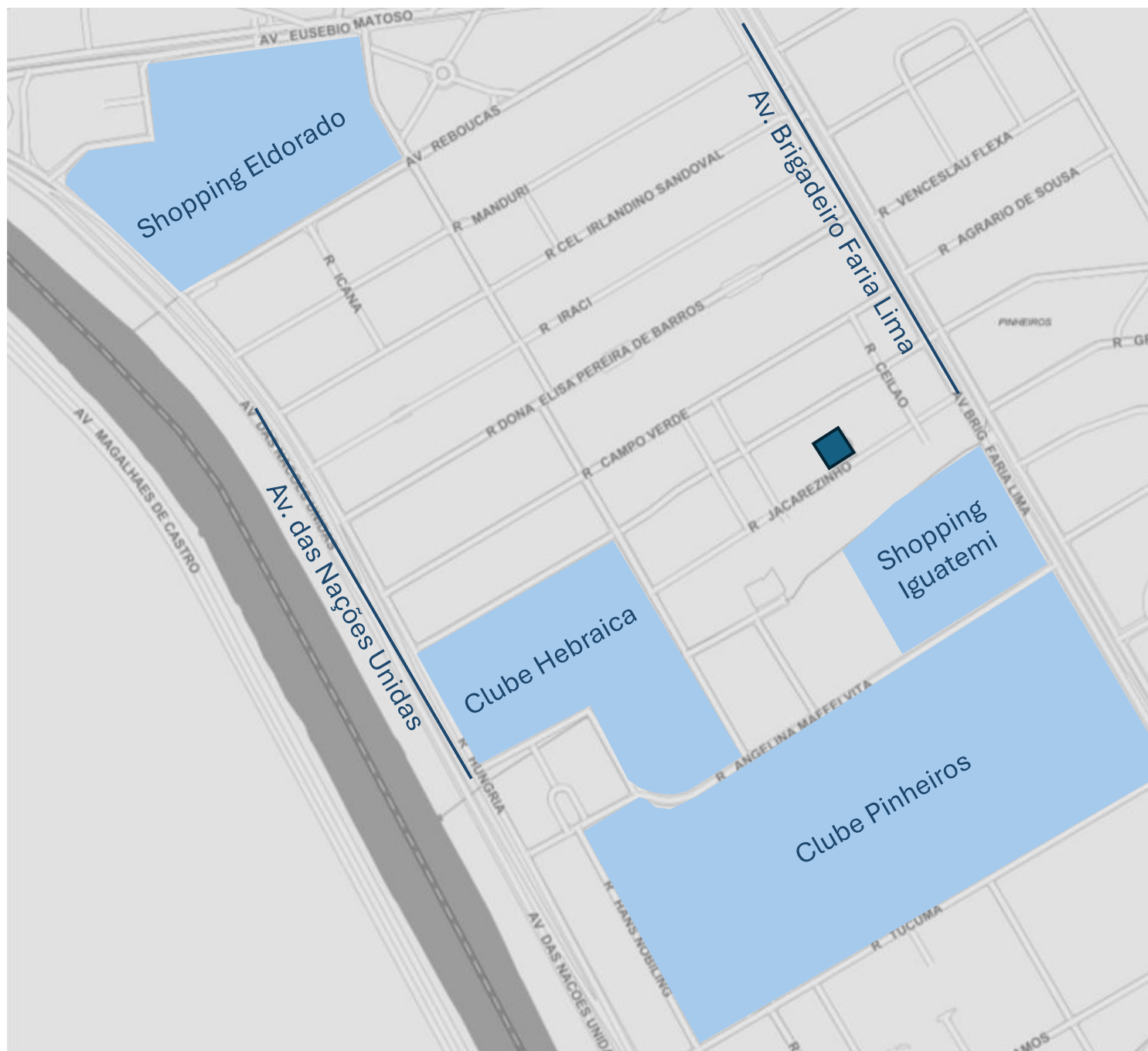
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de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

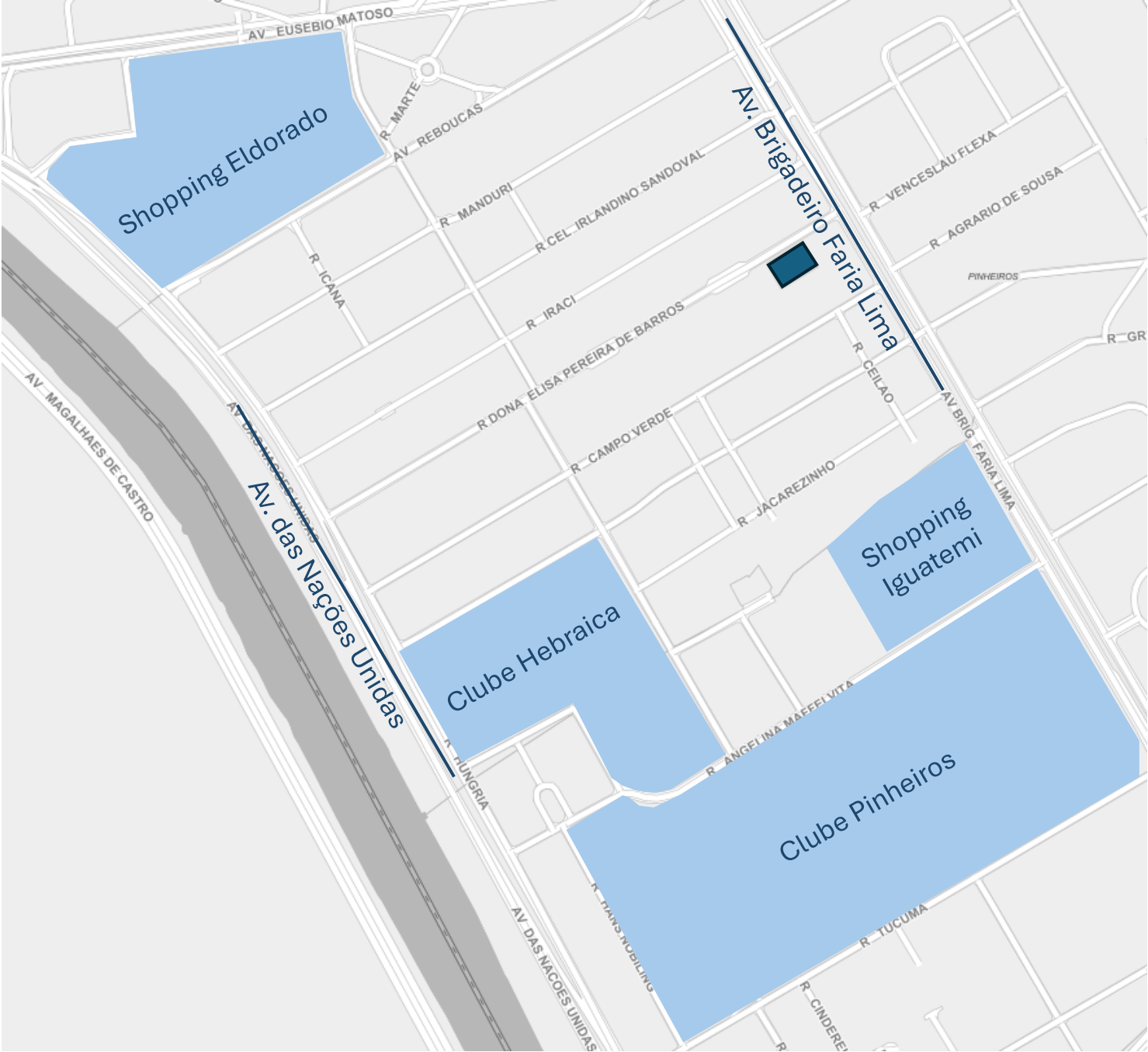
Demanda por imóveis premium: Nos últimos anos o Jardim Paulistano tem testemunhado significativo crescimento no desenvolvimento de condomínios de casas. Esses novos empreendimentos oferecem projetos arquitetônicos modernos e sofisticados, com foco em segurança e conforto e atendendo às exigências de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



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

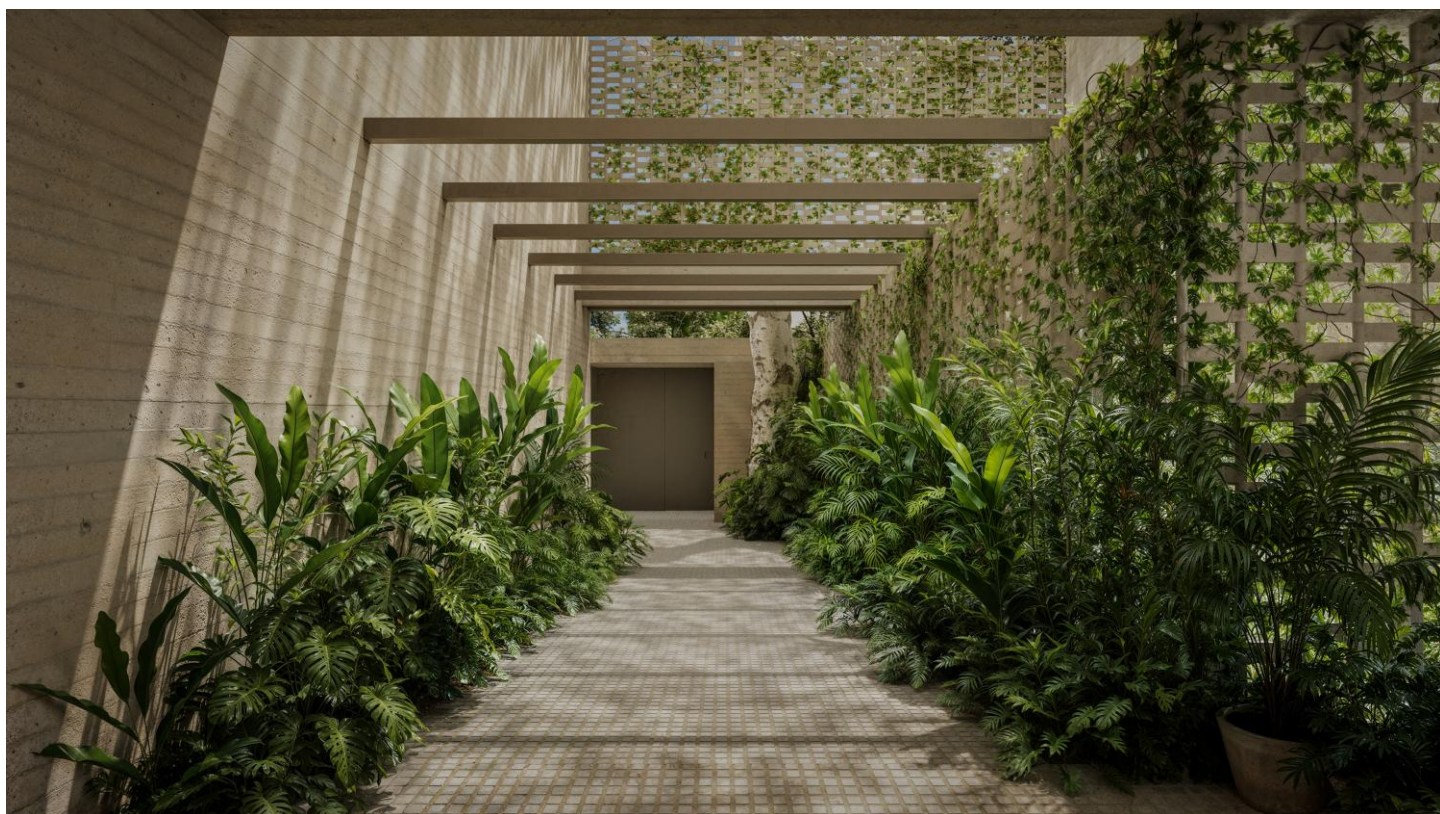
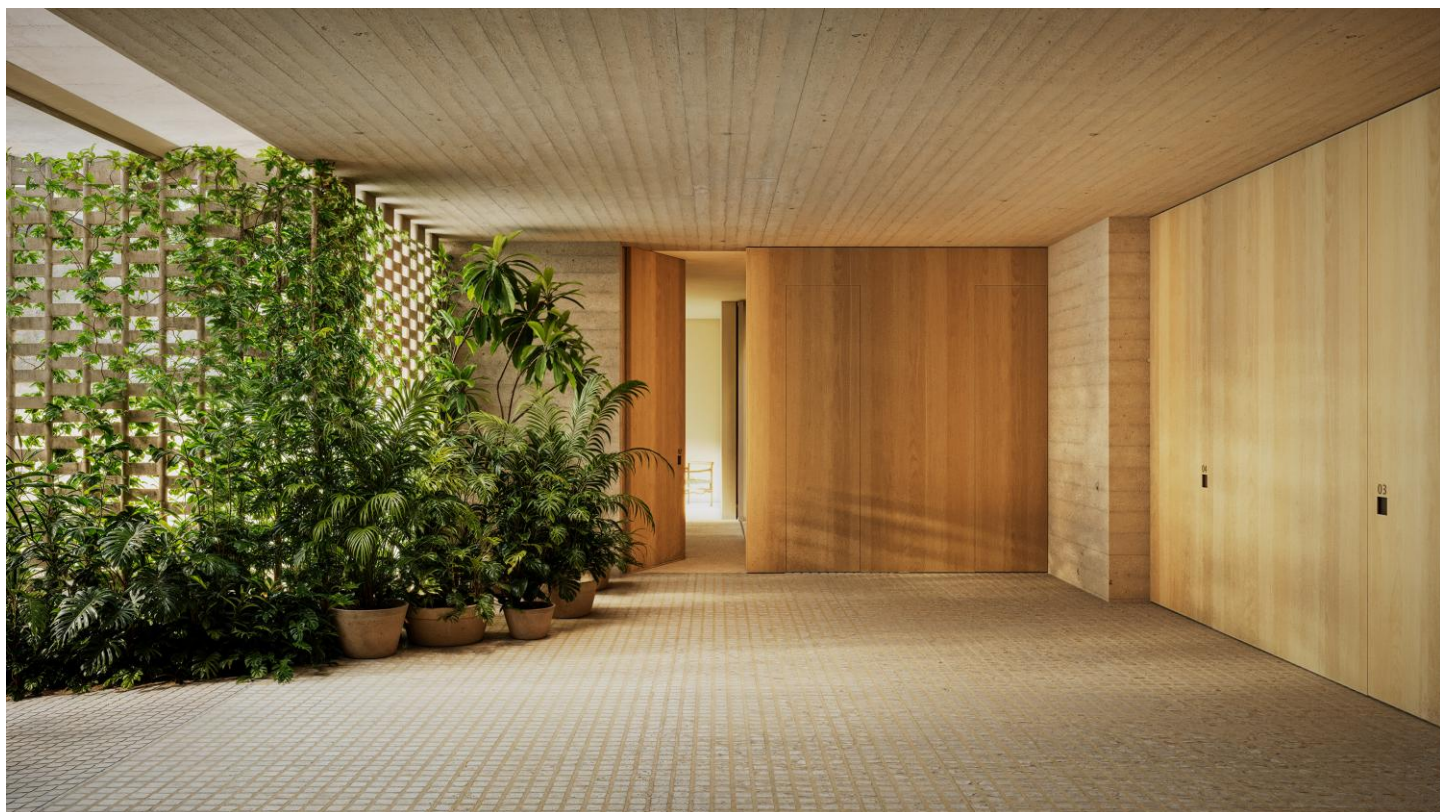
(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

(projeto final)



PROJETO

Lourenço 410

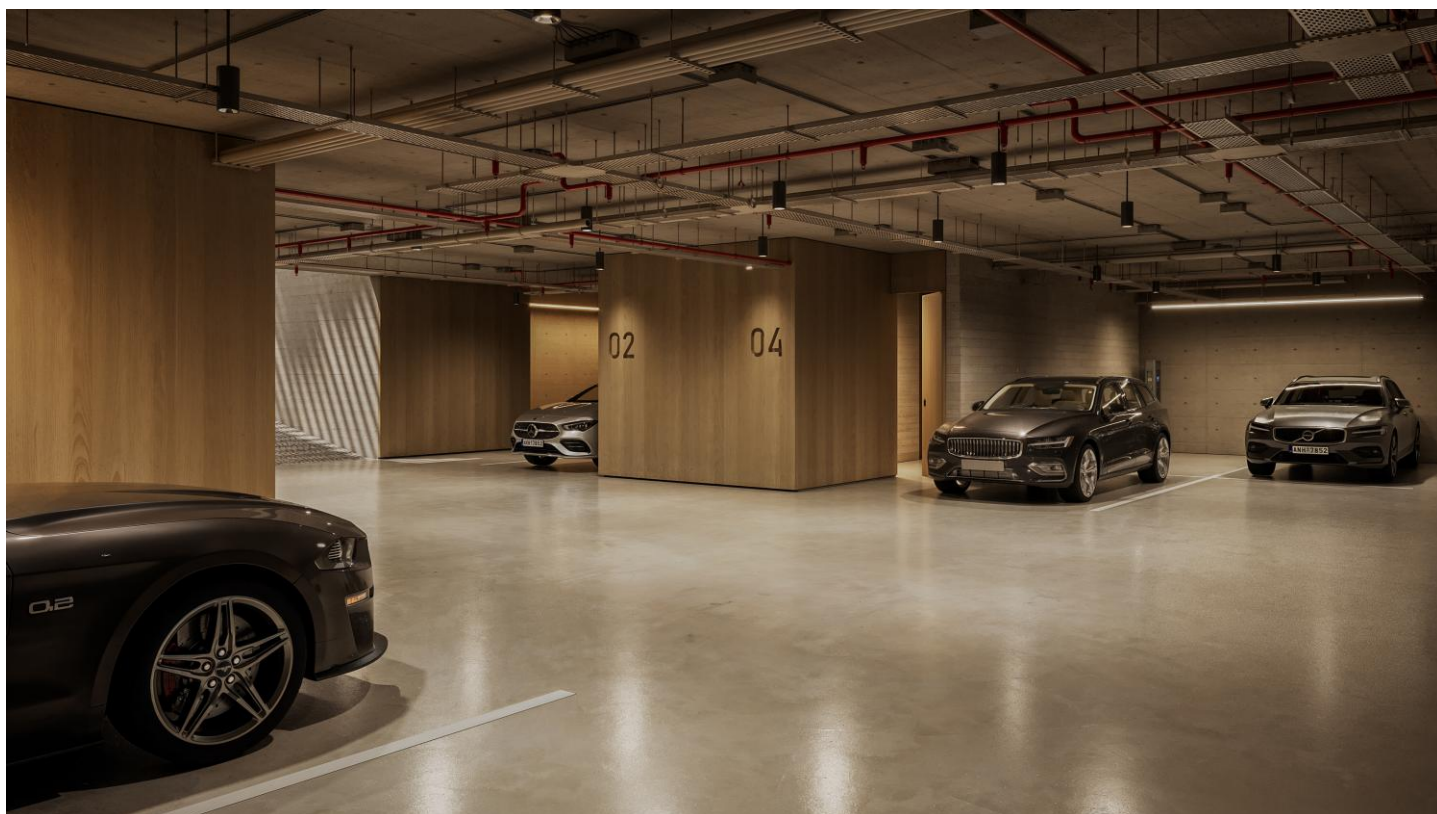
(projeto final)



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.

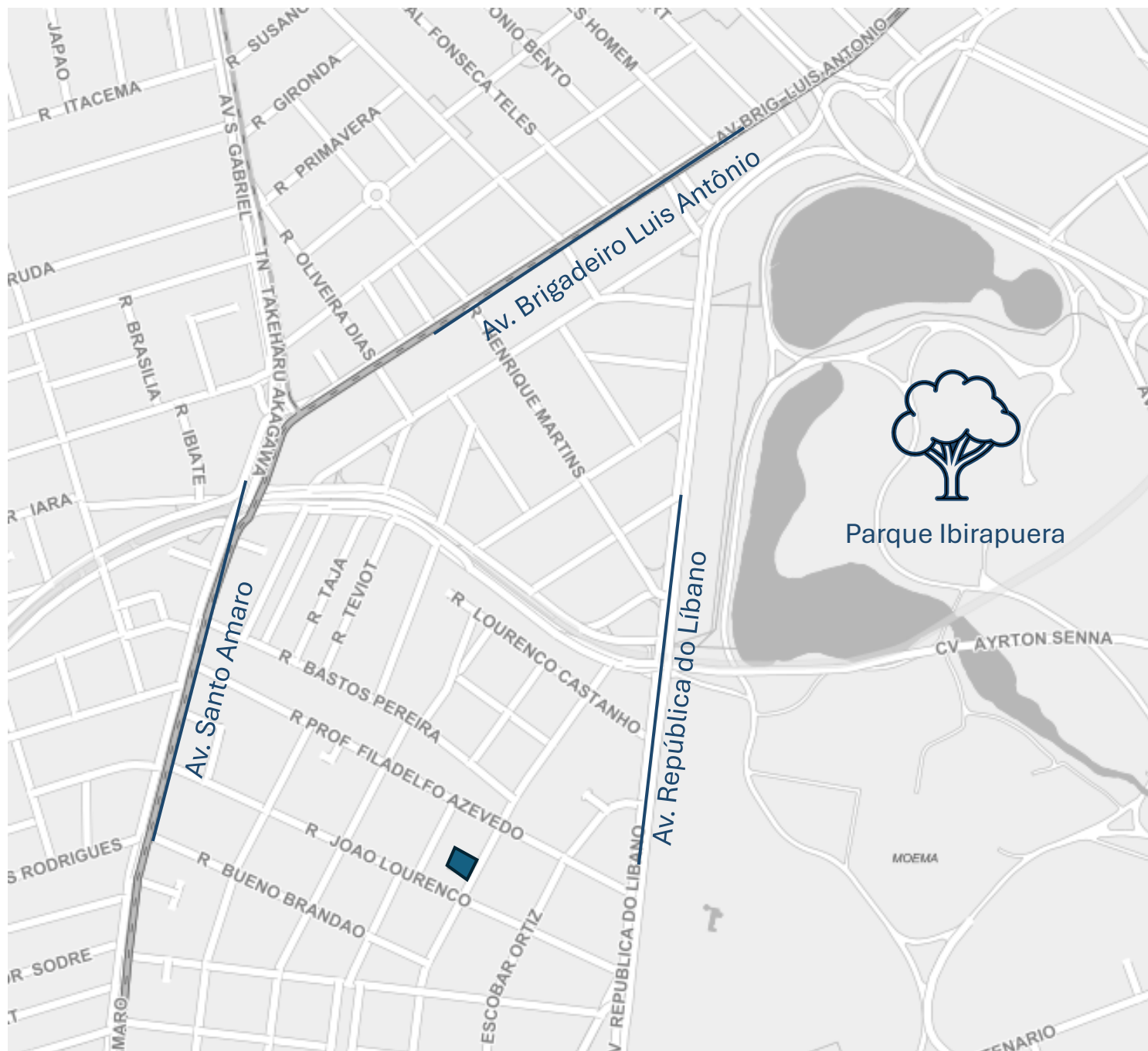
A região é conhecida por seus imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos, casas e condomínios de luxo em constante apreciação.

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



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)