



VERA CRUZ
ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Abr/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

Em abril de 2024 foram finalizadas as assinaturas do Contrato de Compra e Venda do primeiro terreno que irá compor o portfólio de projetos do fundo VCTH11 em parceria com a Incorporadora THREE. O terreno possui pouco mais de 1.000m² e está localizado na Rua Teviot, na região da Vila Nova Conceição, a menos de 800m² do Portão 7 do Parque Ibirapuera e a poucas quadras da Ave Presidente Juscelino Kubitschek. Superadas condições resolutivas previstas no contrato, a próxima chamada de capital será em torno de 17% do valor total subscrito no âmbito da 1ª Oferta.

Embora anterior a toda negociação seja conduzido um levantamento preliminar de certidões e laudos do imóvel, região e proprietários (atuais e anteriores), conforme os processos de governança e mitigação de riscos já bem definidos pela gestora o contrato em questão foi firmado com a previsão expressa de diversas cláusulas resolutivas que buscam resguardar os interesses dos investidores para o devido levantamento de todas as certidões, laudos e documentação necessários para a completa diligência jurídica e técnica no prazo de 90 dias. No decorrer deste período, tanto a Incorporadora THREE quanto o fundo VCTH11 contratarão, de forma independente e cada um à sua própria expensa, escritórios especializados para emissão de parecer jurídico quanto à concretização do negócio previsto no Contrato de Venda e Compra.

Seguindo o rito previamente definido junto aos investidores a Vera Cruz Asset Management na qualidade de gestora do VCTH11 irá informar, tempestivamente e sempre respeitando os prazos mínimos definidos em regulamento, os investidores por meio dos relatórios de gestão o andamento das diligências e a previsão da chamada de capital necessária para fazer frente aos desembolsos.

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



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)