



VERA CRUZ
ASSET MANAGEMENT

Relatório de gestão - Jul/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 (%)	23%
Rentabilidade-alvo	Inflação + 18% a.a.

Comentários do Gestor

Com a conclusão da aquisição do terreno localizado na rua Teviot no bairro da Vila Nova Conceição o time de arquitetura da THREE segue empenhada no desenvolvimento do desenho de implantação do condomínio residencial no perímetro do terreno de forma tanto a maximizar a utilização do potencial construtivo quanto a criar um produto que agregue valor para o comprador final, resultando em conjunto, em um maior potencial de rentabilidade aos investidores do projeto. Sem prejudicar o ritmo de desenvolvimento do projeto atual em paralelo a equipe de gestão da Vera Cruz Asset em conjunto com a THREE estudam a possibilidade de ampliação do terreno da rua Teviot.

Adicionalmente informamos que seguimos avaliando oportunidades de investimento nas Regiões Alvo do fundo sempre prezando pela segurança e rentabilidade aos investidores. Conforme adotamos em relatórios anteriores mensalmente traremos maiores detalhes tanto sobre o processo de alocação do VCTH11 e quanto acerca da evolução dos projetos que compõem o portfólio do fundo.

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)