

VERA CRUZ

ASSET MANAGEMENT



Relatório de gestão - Set/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

No decorrer do mês de setembro foi finalizado o relatório de auditoria imobiliária conduzido pelo escritório especializado Pinheiro Neto Advogados o que trouxe o conforto necessário para a equipe de gestão da Vera Cruz Asset formalizar o contrato de investimento no projeto de condomínios de casas **Jacarezinho 166** - o contrato em questão foi formalizado no início de outubro com a chamada de capital ocorrendo na sequência.

Acerca do projeto **Teviot** no bairro da Vila Nova Conceição, o time de arquitetura da THREE elaborou um estudo de implantação preliminar em "manchas" – apresentado abaixo em conjunto com as demais informações do projeto **Teviot** – visando, de forma harmônica, a maximização da utilização do potencial construtivo do terreno e a criação de um produto imobiliário atrativo. 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 reforçamos 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 portifólio do fundo.

Tese de investimento – Jacarezinho 166

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 – Jacarezinho 166

Potencial de desenvolvimento: Além da a localização estratégia 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.

PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)



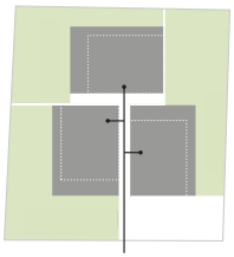
Localização: **Rua Jacarezinho, 166 – Jardim Paulistano**
Área Terreno: **990 m²**
Tipologia: **Condomínio de Alto Padrão**
Unidades: **03**
Área Privativa por unidade: **660 m²**
Área Privativa Total: **1.985 m²**
Arquitetura: **ARCHITECTS OFFICE** (Greg Bousquet)

PROJETO

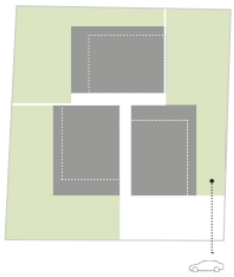
Jacarezinho 166

(projeto final)

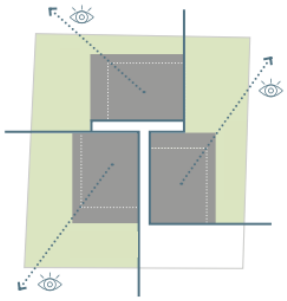
Estratégia Projetual



ACESSO PEDESTRES

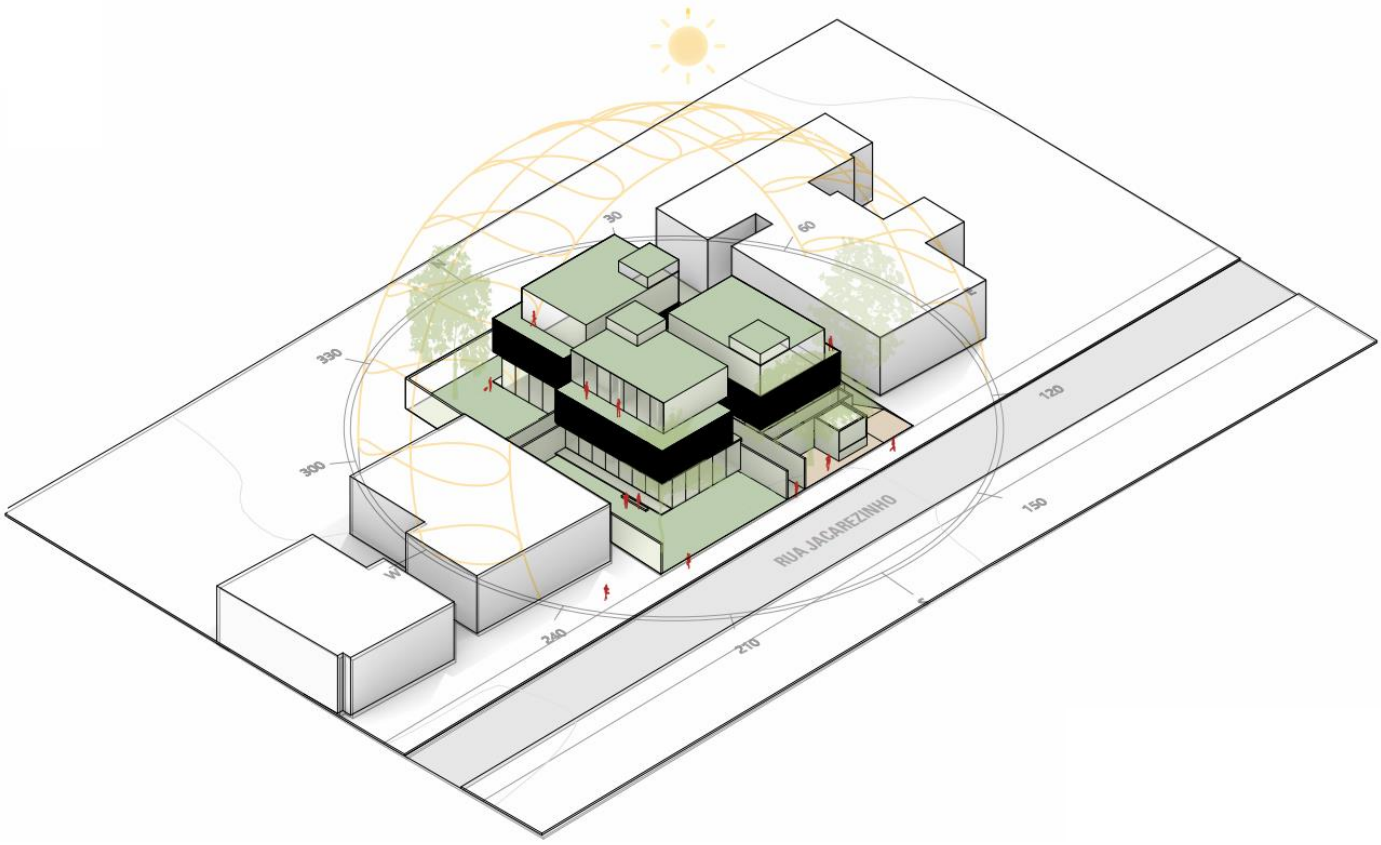


ACESSO VEÍCULOS



VISTAS

Insolação



PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)







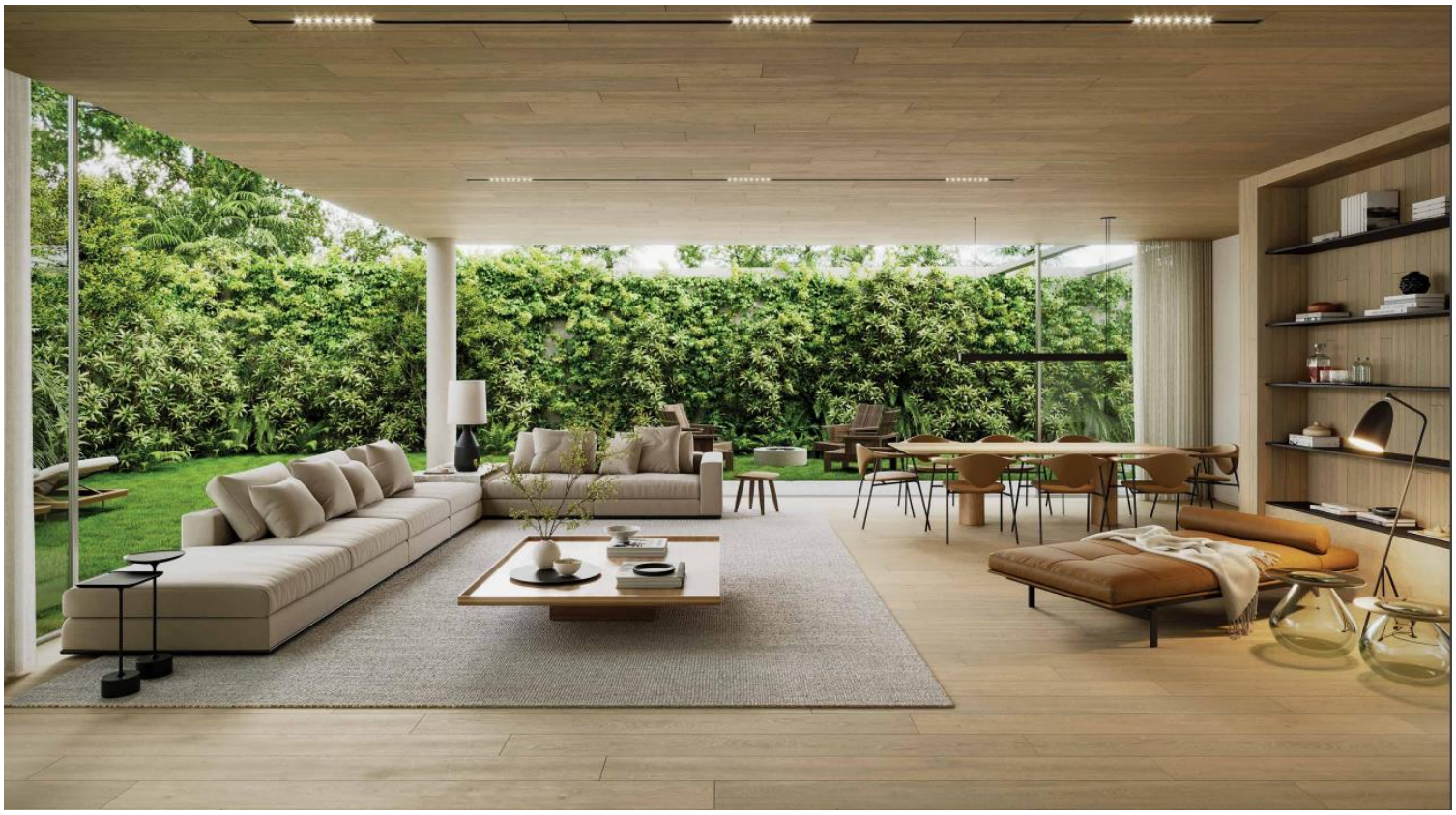




PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)





PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)











PROJETO

Jacarezinho 166

(projeto final)

Implantação



Subsolo



Térreo



1º Pavimento



2º Pavimento



Localização – Jacarezinho 166



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

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**

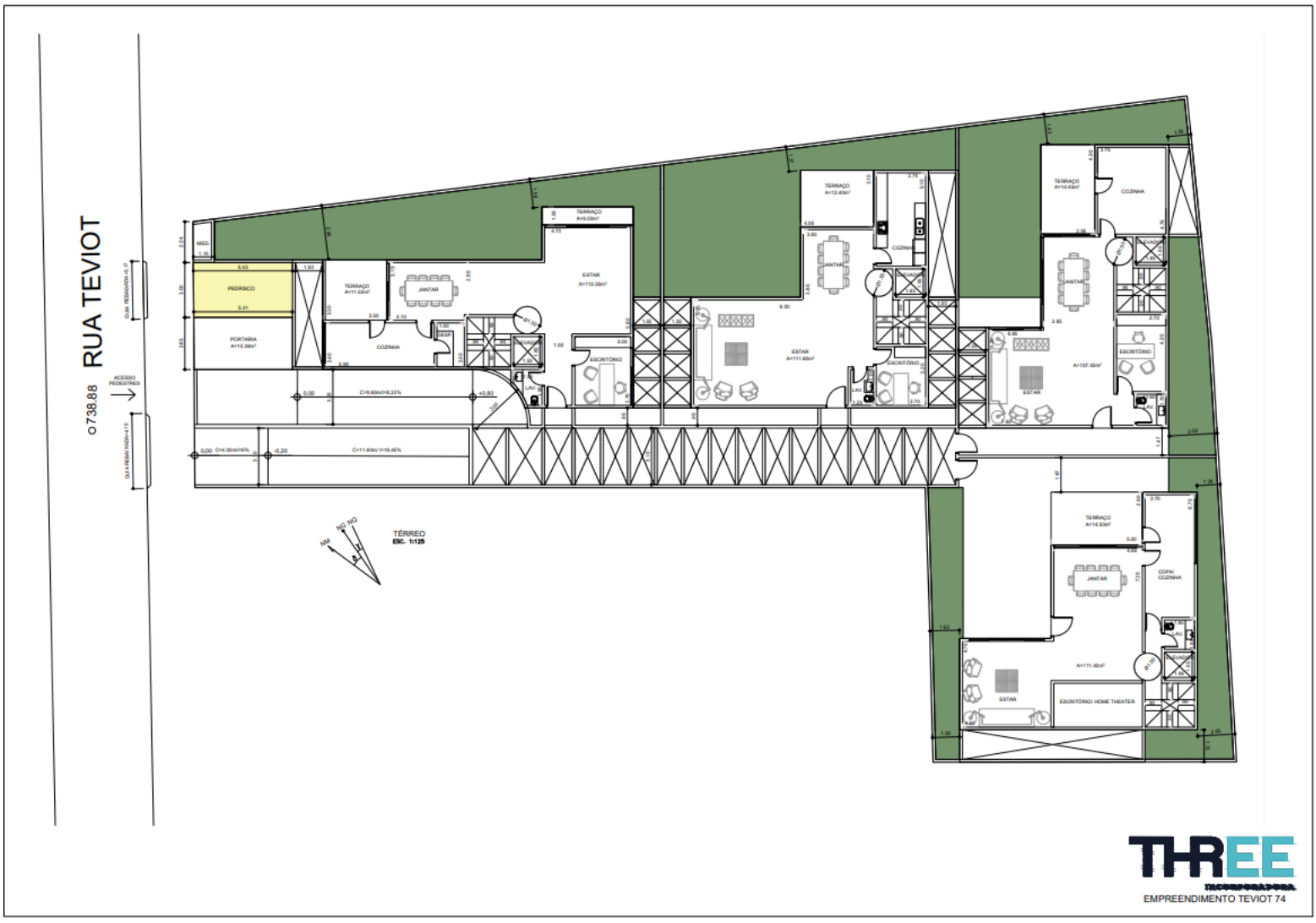
Casa 1	**Área Coberta**	**Área Descoberta**	**Garagem**
Subsolo	30	44	72
Térreno	127	84	0
1º Pavimento	129	0	0
2º Pavimento	39	91	0
Total	**325**	**219**	**72**
Privativa			**616**

PROJETO

Teviot

(projeto preliminar)

Implantação preliminar – Estudo de Manchas



Localização - Teviot



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."

VERA CRUZ ASSET MANAGEMENT

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