



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Vera Cruz Three Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da 1ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	N/A
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 1ª Emissão. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 1ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.500.000	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 * Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 4,39 por Cota, totalizando R\$ 104,39 por Cota	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 150.000.000,00 * Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	Capa do Prospecto



VERA CRUZ
ASSET MANAGEMENT



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
a.5) Lote adicional	Não	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do Prospecto
Código de negociação	VCTH11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Vera Cruz Three Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: https://www.btgpactual.com/	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: Vera Cruz Asset Management Ltda. CNPJ: 10.872.567/0001-01 Website: https://www.veracruzre.com/	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos a serem obtidos com a 1ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pelo Gestor na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo.	Seção 3. Destinação de Recursos

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais informações
Informações sobre o gestor	Fundada em 2019, a Vera Cruz Asset Management Ltda. é uma gestora de recursos de terceiros dedicada ao “high-end” do mercado imobiliário brasileira. A Vera Cruz Asset Management Ltda. objetiva a captação de recursos em quantidade limitada e investe em projetos cuidadosamente selecionados, <i>off-market</i> , buscando gerar retorno e valor para seus investidores e clientes.	Seção 16. Informações Adicionais
Informações sobre o administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“ <u>BTG PSF</u> ”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra mais de R\$ 653 bilhões, conforme dados da ANBIMA divulgados em junho de 2023 e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 4.900 fundos registrados no Brasil e no exterior.	Seção 16. Informações Adicionais



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco de Mercado: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de Ativos de Liquidez que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar suas obrigações.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de inadimplemento das Chamadas de Capital: Em caso de inadimplemento das Chamadas de Capital, o Fundo poderá não contar com recursos para honrar obrigações financeiras e investimento nos empreendimentos, o que poderá acarretar perda de oportunidades de negócio, falta de liquidez ao Fundo e diminuição do valor das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Riscos do Setor Imobiliário: São os riscos relacionados ao mercado imobiliário, como risco de desvalorização, de sinistro, ambiental, de regularização, de vacância, desapropriação, atraso de construção, etc.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de concentração da carteira do Fundo: O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira - quanto maior a concentração, maior a chance do Fundo sofrer perda patrimonial. Na hipótese de inadimplemento do emissor dos Ativos, há o risco de perda substancial.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Cada Cota corresponde a fração ideal do patrimônio líquido do Fundo, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2. Principais Características da Oferta
Prazo de duração do fundo	<input type="checkbox"/> indeterminado <input checked="" type="checkbox"/> determinado	Seção 16. Informações Adicionais
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da Oferta <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta <input checked="" type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda	Seção 7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2. Principais Características da Oferta
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Limite mínimo de subscrição de 1.000 (mil) Cotas por investidor no âmbito da Oferta.	Seção 8. Outras Características da Oferta
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão enviar ordem de investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta.	Seções 5. Cronograma e 6. Informações Sobre as Cotas Negociadas
Como será feito o rateio?	Rateios serão feitos de forma proporcional.	Seção 8. Outras Características da Oferta
Como poderei saber o resultado do rateio?	Investidores serão comunicados até o Dia Útil anterior à Data de Liquidação.	Seções 5. Cronograma e 6. Informações Sobre as Cotas Negociadas
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16. Informações Adicionais
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracaofiduciaria (neste website, descer a página até o campo “digite aqui o nome ou o CNPJ do Fundo de Investimento”, então, pesquisar o “VERA CRUZ THREE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, na página seguinte, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); Gestor: https://www.veracruzre.com/ Coordenador Líder: https://www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas/ (neste website clicar em “2023”, na sequência “FII Vera Cruz – 1ª Emissão” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);	Seção 14. Identificação das Pessoas Envolvidas



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
	<p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “VERA CRUZ THREE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM (neste website clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII VERA CRUZ”; selecionar “VERA CRUZ THREE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Oriz Assessoria Financeira Ltda.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta contará, ainda, com a adesão de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Capa do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Capa do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não aplicável	Seção 5. Cronograma
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável	Seção 2. Principais Características da Oferta
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável	Seção 5. Cronograma
Qual a data da liquidação da oferta?	Não aplicável	Seção 5. Cronograma
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5. Cronograma
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 5. Cronograma