

SOBRE O FUNDO

O Treecorp Real Estate (TCPF11) é um fundo de investimento imobiliário focado em desenvolvimento imobiliário. O fundo possui 100% da empresa TCP, que detêm 50,0% da empresa Threel, cujo objetivo é a compra de terrenos para negociação com incorporadoras por meio de permutas físicas e financeiras.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

No início de sua operação, o fundo adquiriu participação de 50% em dois terrenos: um localizado na Vila Prudente e um localizado em Moema.

O terreno da Vila Prudente, com 6.952 m² de área e localizado na Rua Ibitirama, foi negociado com a incorporadora Vivaz em janeiro/19 por meio de permuta física, permuta financeira e um valor em caixa pago após resolutivas. O projeto desenvolvido no terreno foi dividido em duas fases. A primeira, com 500 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/20, as obras iniciaram em junho/21, com entrega prevista para outubro/23. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 92%, faltando apenas 39 unidades para conclusão de vendas.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21 e as obras iniciaram em junho/22. Até janeiro/23 foram comercializadas 49,15%. Devido ao período de férias, janeiro é um mês de menor movimentação de vendas. Mesmo nesse contexto, foram vendidas duas unidades.

O terreno de Moema, com 5.659 m² de área e localizado na Alameda dos Maracatins, foi inicialmente negociado com a incorporadora Cyrela em dezembro/17. Houve um distrato no segundo trimestre de 2020, sendo posteriormente negociado com a incorporadora Mitre em janeiro/21 por meio de permuta física, permuta financeira e valores pagos em caixa até agosto/21. Há uma única parcela ainda devida a favor do fundo, por conta de pendência no registro de uma das matrículas, que já foi solucionada e está aguardando formalizações. No local será desenvolvido um empreendimento residencial com aproximadamente 29.518 m² de área a ser construída, voltado para o público de alta renda. A expectativa de VGV total do empreendimento é de R\$ 503.880 milhões. O projeto se encontra em fase de aprovação junto à prefeitura.

No dia 14 de fevereiro o fundo distribuiu R\$ 1,56 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de janeiro de 2023.

Os informes de rendimento ano calendário 2022 estarão disponíveis no site <https://www.unitas.com.br/site/> a partir de 28/02/23.

QUADRO RESUMO

	Ibitirama	Maracatins
Caixa	R\$ 2,17 milhões	R\$ 28,56 milhões
Permuta física (Loja)	1.500 m ²	2.316 m ²
Permuta financeira (Unid. Residenciais)	17,4% do VGV (5.487 m ²)	16,6% do VGV (4.524 m ²)
Participação Threel / Participação Fundo	50% / 50%	60,8% / 39,2%

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2023

Foco de atuação do fundo:
Desenvolvimento imobiliário

Código de negociação B3:
TCPF11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Gestor:



Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:
R\$ 38.509.524,76

Valor patrimonial da cota:
R\$ 129,52

Rendimento mensal por cota:
R\$ 1,56

Aplicações financeiras:
R\$ 2.430.213,13

Taxa de administração:
2% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de performance:
20% da renda anual que exceder à aplicação de IPCA+6% do patrimônio líquido

IBITIRAMA – VILA PRUDENTE

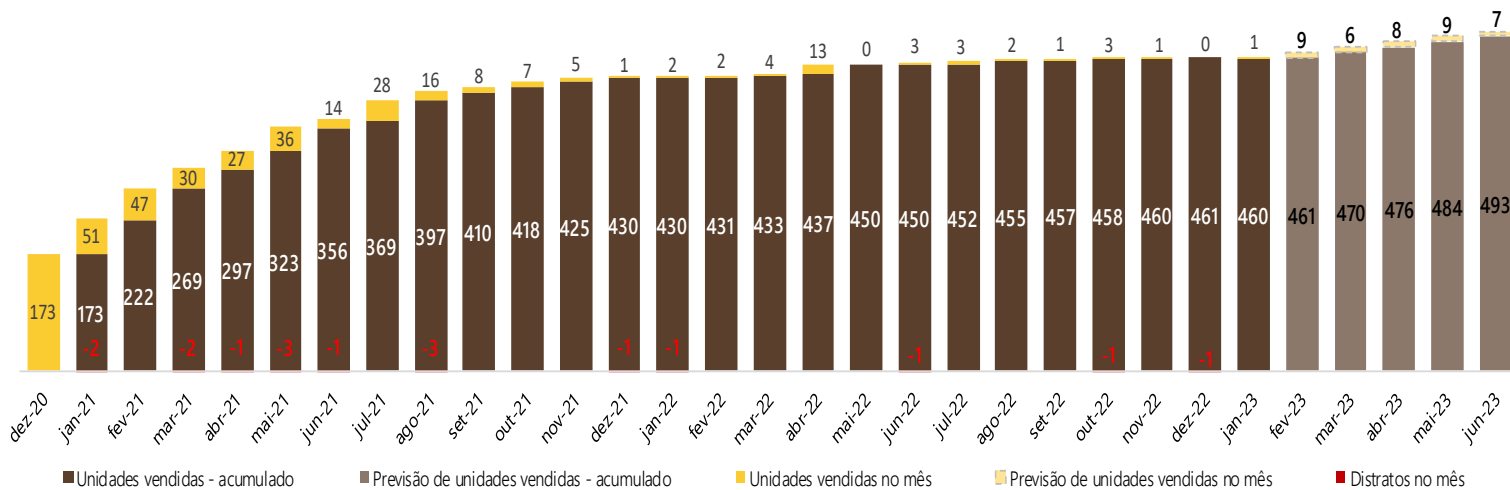
Dados gerais

	Fase 1	Fase 2
Data de lançamento	dez/20	dez/21
Data de início das obras	junho/21	junho/22
Total de unidades	500	352
Unidades vendidas (acumulado)	461	173

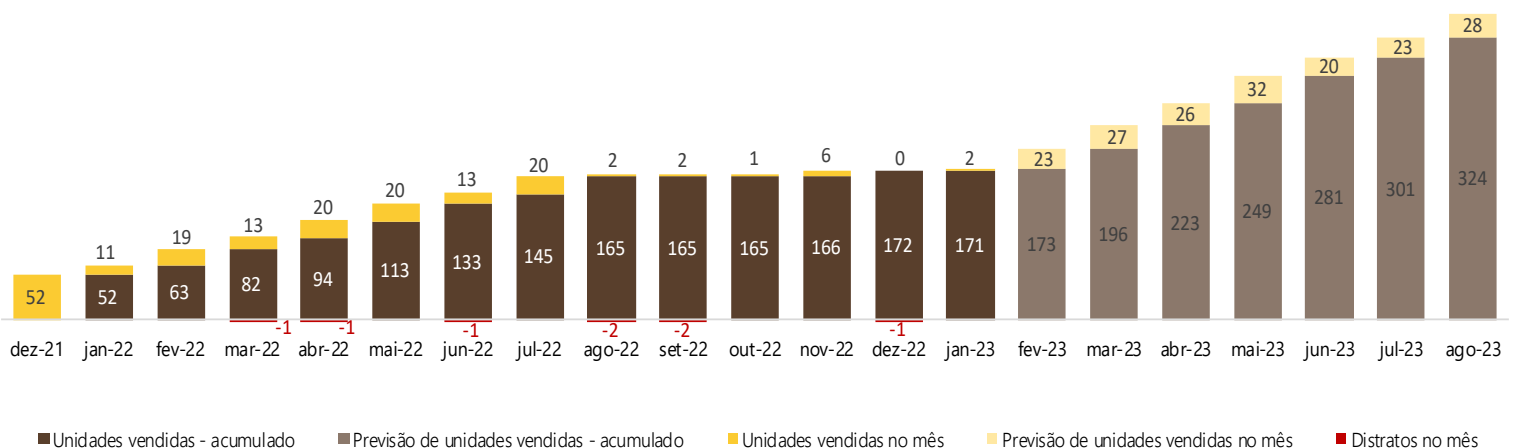
Cronograma de Eventos

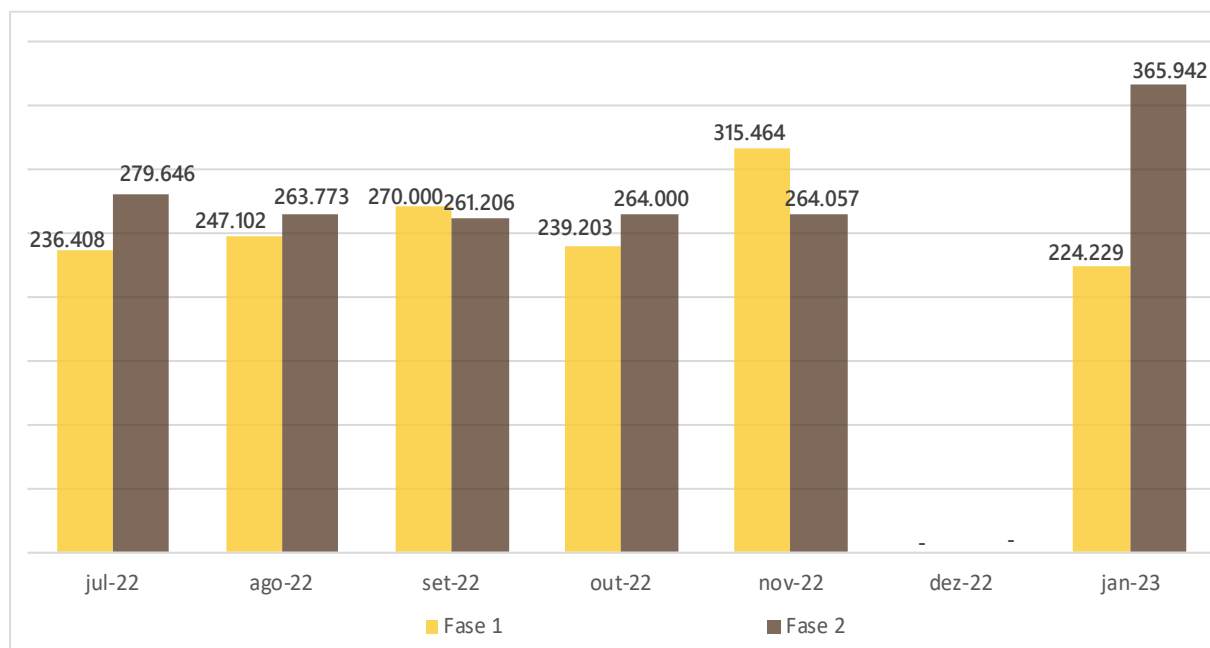


Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 1

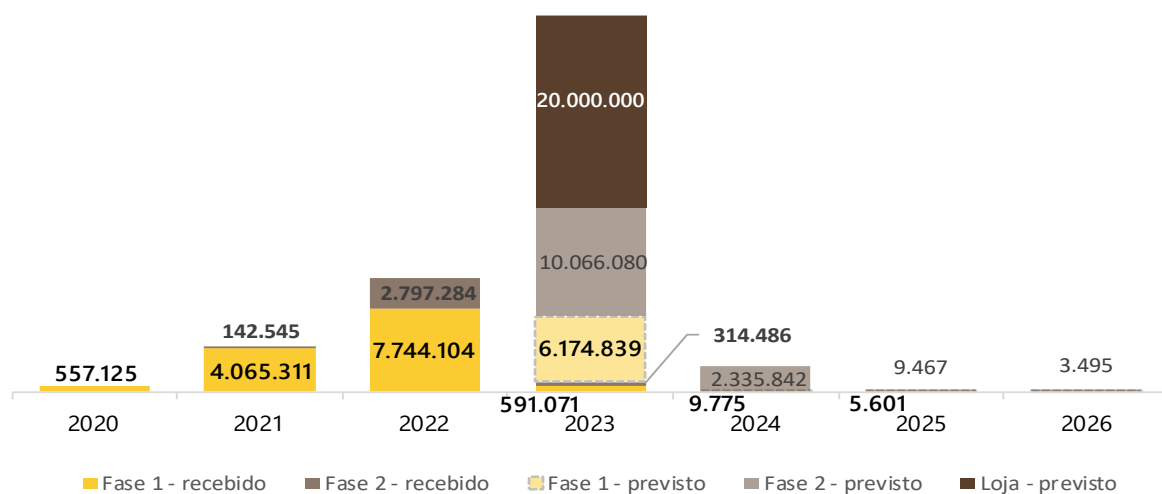


Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 2



Evolução do preço de venda – Fases 1 e 2 (em R\$)


Preço médio de venda da unidade (realizado). Dez/22 não houve vendas.

Receita de permuta recebida e prevista – Fases 1 e 2 (em R\$ mil da base)


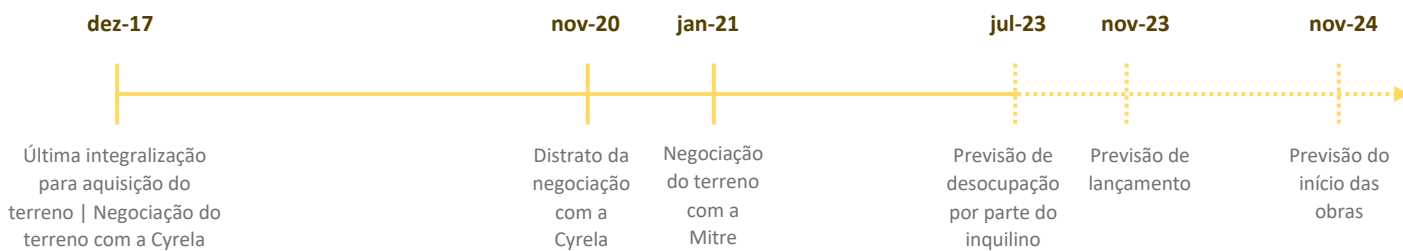
Os valores de R\$ 9.775 e R\$ 5.601 indicados nos anos de 2024 e 2025 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento. Já os valores de R\$ 9.467 e R\$ 3.495 indicados em 2025 e 2026 correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2. O valor de R\$ 591.071 se refere ao total recebido da fase 1 em 2023 e o valor de R\$ 314.486 se refere ao montante recebido da fase 2 em 2023.

MARACATINS – MOEMA
Dados gerais

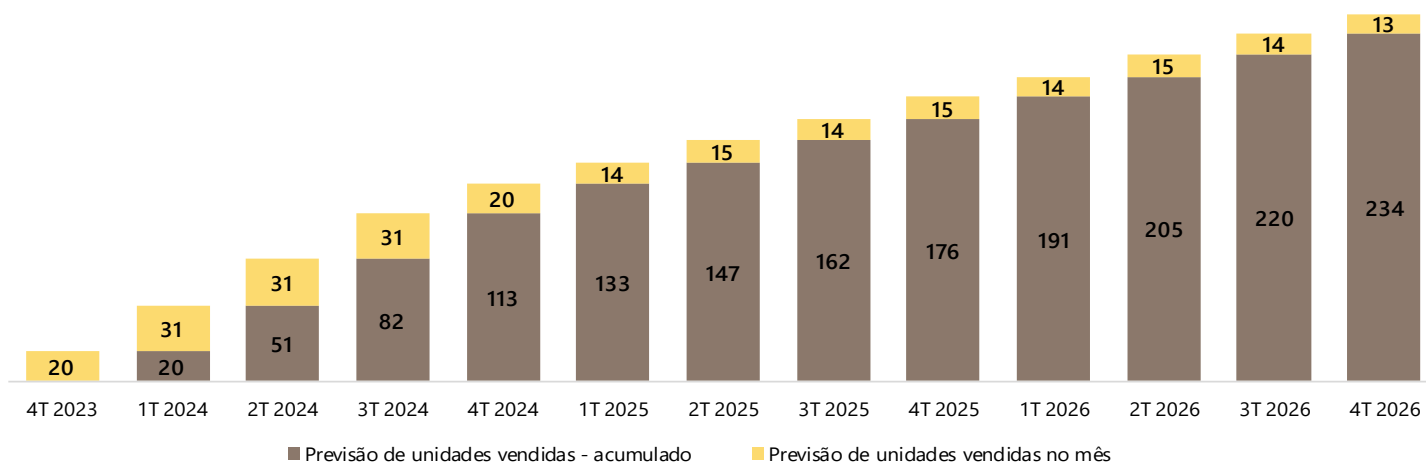
Data de lançamento	nov/23*
Data de início das obras	nov/24*
Total de unidades	247*
Unidades vendidas	0

* Previsão. Os prazos poderão ser antecipados caso se consiga negociar a desocupação antecipada por parte do inquilino.

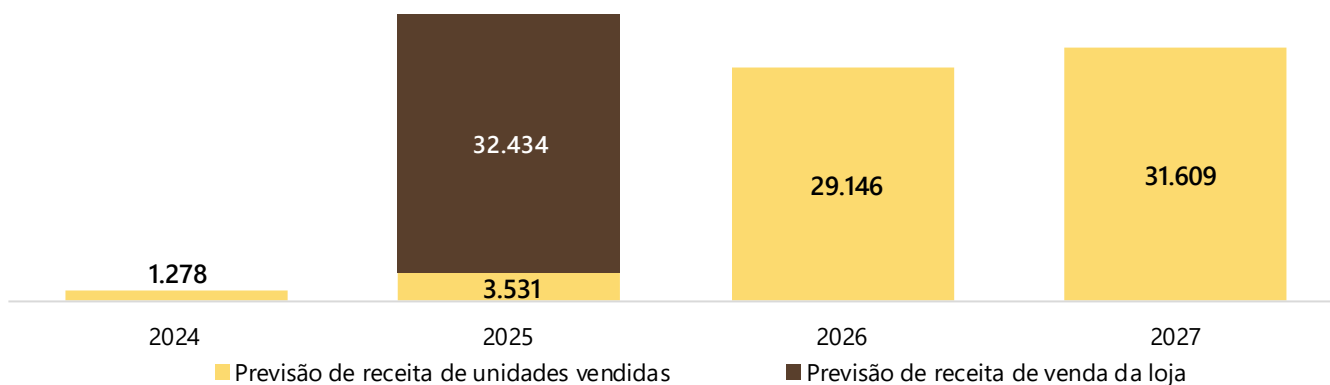
Cronograma de Eventos



Previsão de venda de unidades



Receita prevista de permuta (em R\$ mil da base)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Expectativa para indicadores da qualidade do investimento

TIR efetiva acima do IPCA (a.a)	15,69%
TIR nominal (a.a)	22,05%
Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)	2,55

PORTFÓLIO



IBITIRAMA

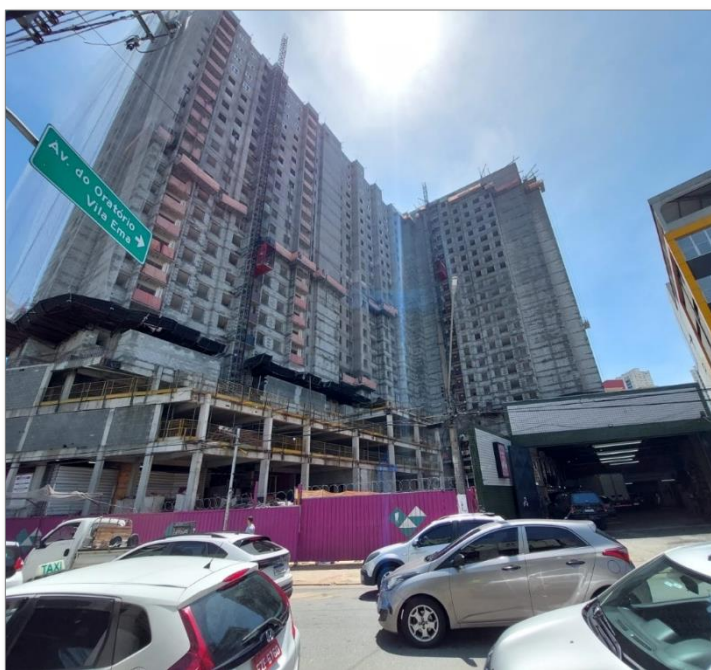
Localização	Vila Prudente
Área do terreno	6.952 m ²



MARACATINS

Localização	Moema
Área do terreno	5.659 m ²

EVOLUÇÃO DAS OBRAS



IBITIRAMA FASE 1

Reboco fachadas



IBITIRAMA FASE 2

Estrutura da 1ª torre | Estrutura e alvenaria da 2ª torre

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site: <https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,199+Trecorp-Real-Estate-Fundo-De-Investimento-Imobiliario-1.html>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

