

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 e têm entrega prevista para outubro/23. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 92,8%, faltando apenas 36 unidades para conclusão das vendas.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21. As obras iniciaram em junho/22. Até abril/23 foram comercializadas 65,63% das unidades e somente em abril foram vendidas 12 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 27.545 m² de área privativa, com tipologias de unidades que variam de 1 a 4 dormitórios, além de studios, voltado para o público de alta renda. A expectativa de VGV total do empreendimento é de aproximadamente R\$ 496 milhões. O projeto se encontra em fase de aprovação junto à prefeitura.

No dia 15 de maio o fundo distribuiu **R\$ 1,42 por cota**, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de abril de 2023.

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 30 de abril 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\$ 38.377.218,88

Valor patrimonial da cota:
R\$ 129,07

Rendimento por cota no mês:
R\$ 1,42

Aplicações financeiras:
R\$ 2.388.710,06

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

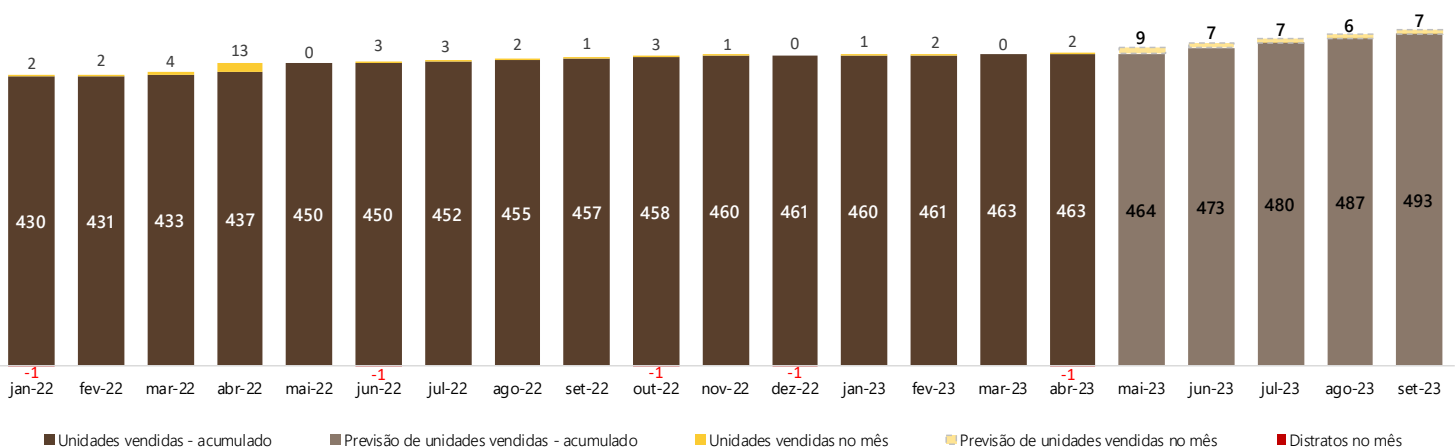
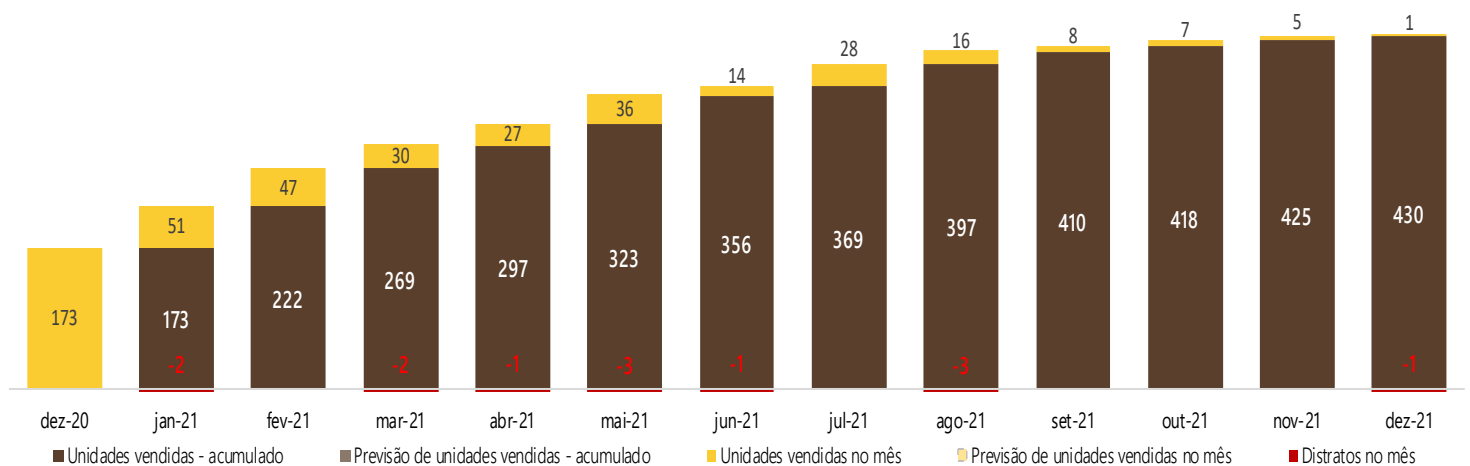
Dados gerais

	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)	464	231

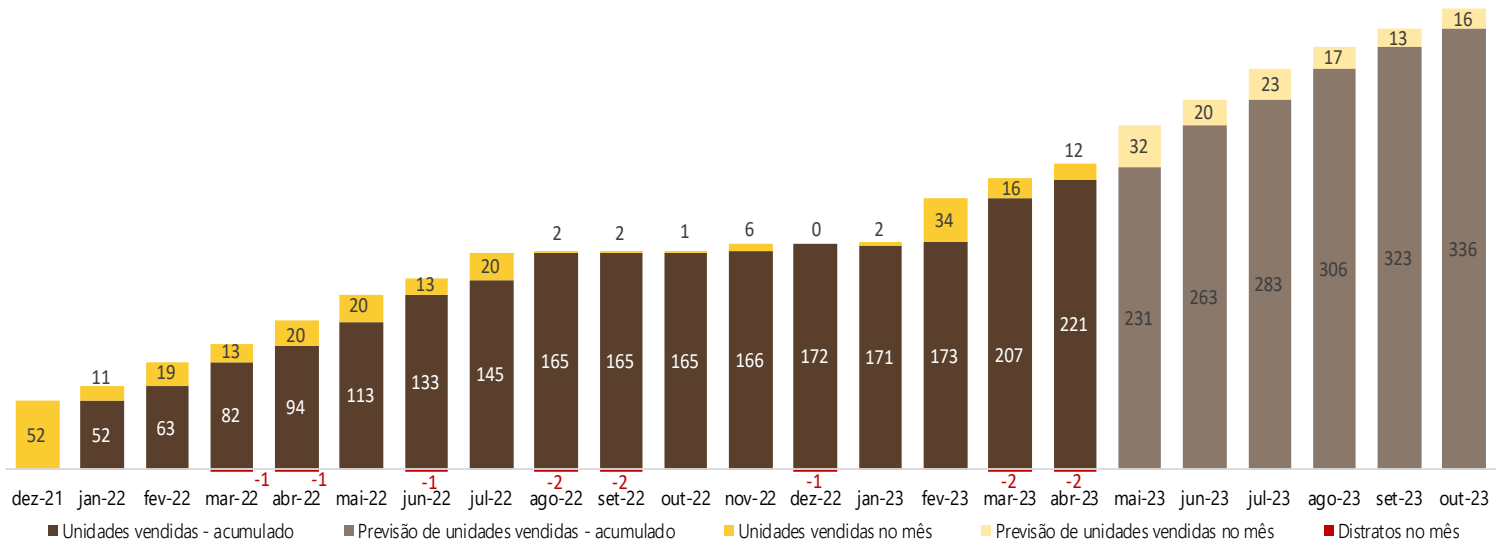
Cronograma de Eventos



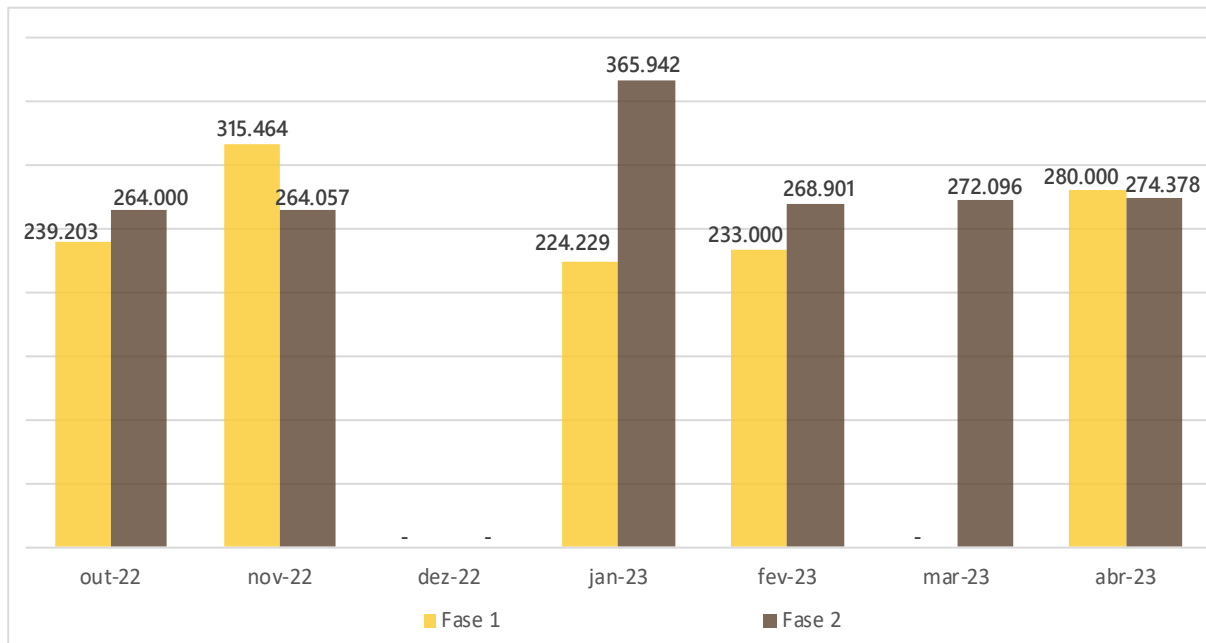
Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 1



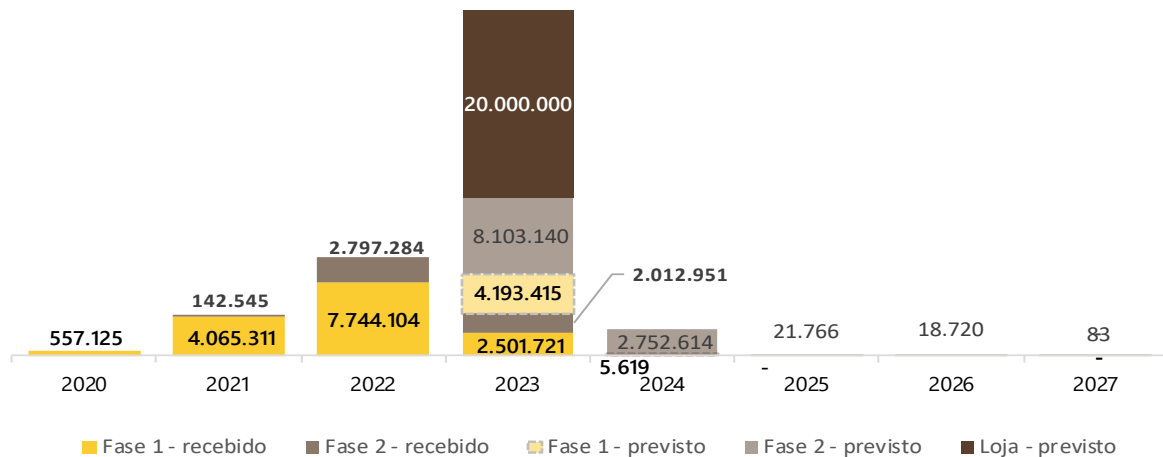
Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 2



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



Preço médio de venda da unidade (realizado). Dez/22 não houve vendas. Mar/23 não houve vendas para a fase 1.

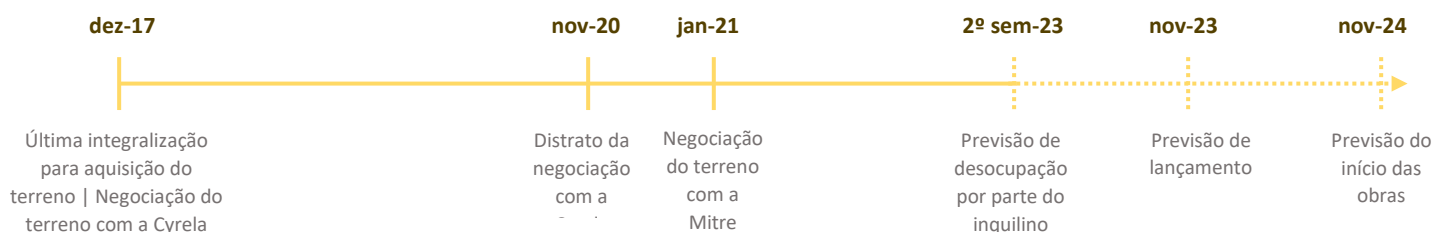
Receita de permuta recebida e prevista – Fases 1 e 2 (em R\$ mil da base)


O valor de R\$ 5.619 indicado no ano de 2024 corresponde aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento. Já os valores de R\$ 21.766, R\$ 18.720 e R\$ 83 indicados em 2025, 2026 e 2027 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2. O valor de R\$ 2.012.951 se refere ao montante recebido da fase 2 em 2023.

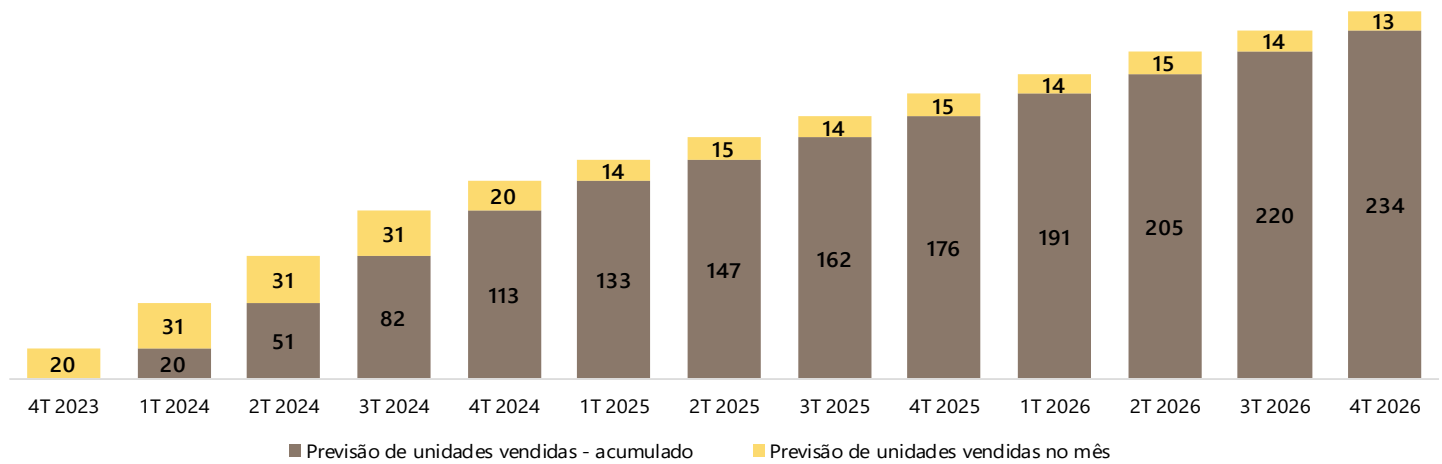
MARACATINS – MOEMA
Dados gerais

Data de lançamento	nov/23*
Data de início das obras	nov/24*
Total de unidades	394 unidades residenciais* 2 lojas*
Unidades vendidas	0

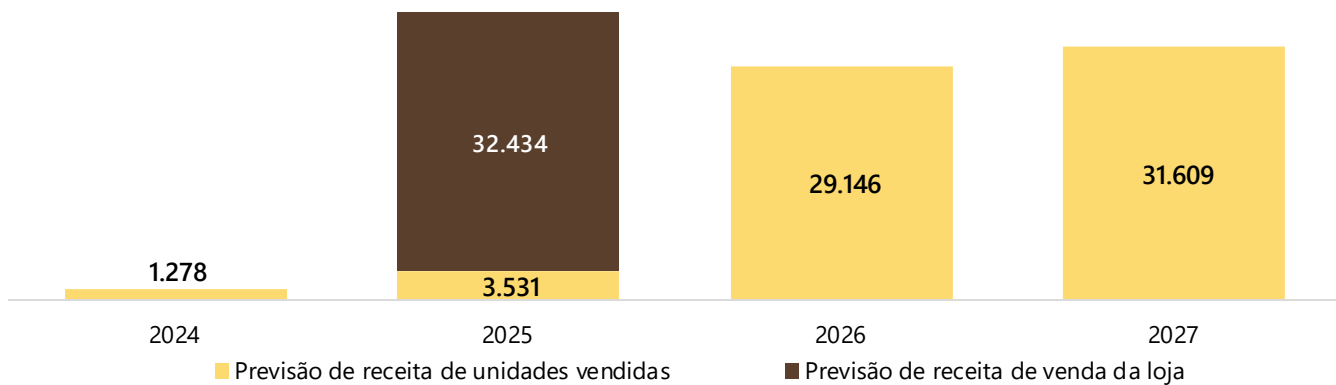
* Previsão. O projeto está em fase de aprovação e podem ocorrer por ajustes por questões técnicas ou legais.

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)	15,88%
TIR nominal (a.a)	22,26%
Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)	2,65

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

Pintura das 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-I.html>

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

