

## 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 m<sup>2</sup> 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, estão com 76% de avanço e com entrega prevista para outubro/23. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 92,6%, faltando apenas 37 unidades para conclusão de vendas.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21. As obras iniciaram em junho/22 e estão com 34% de avanço. Até fevereiro/23 foram comercializadas 58,8% das unidades e somente no mês de fevereiro foram vendidas 34 unidades.

O terreno de Moema, com 5.659 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 março o fundo distribuiu R\$ 1,23 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de fevereiro de 2023.

## QUADRO RESUMO

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

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro 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\$ 38.509.038,57

**Valor patrimonial da cota:**  
R\$ 129,52

**Rendimento mensal por cota:**  
R\$ 1,23

**Aplicações financeiras:**  
R\$ 2.330.081,42

**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**

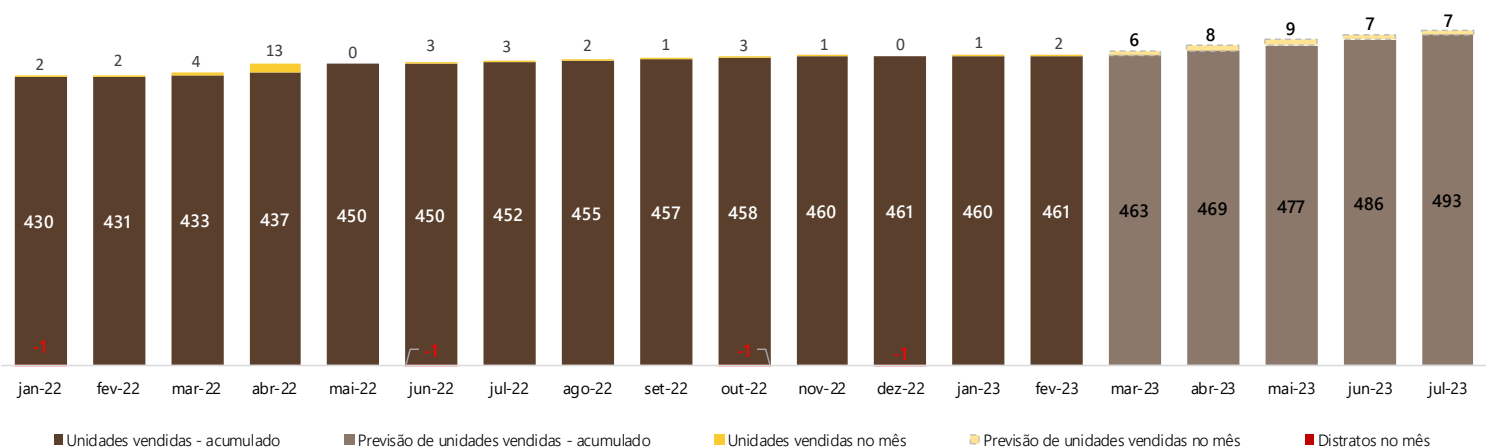
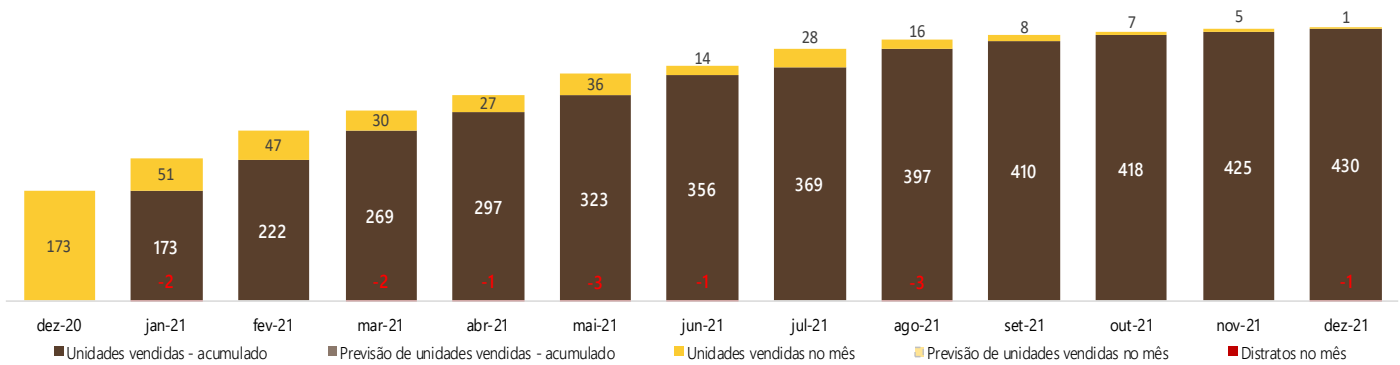
**Dados gerais**

	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)	463	207

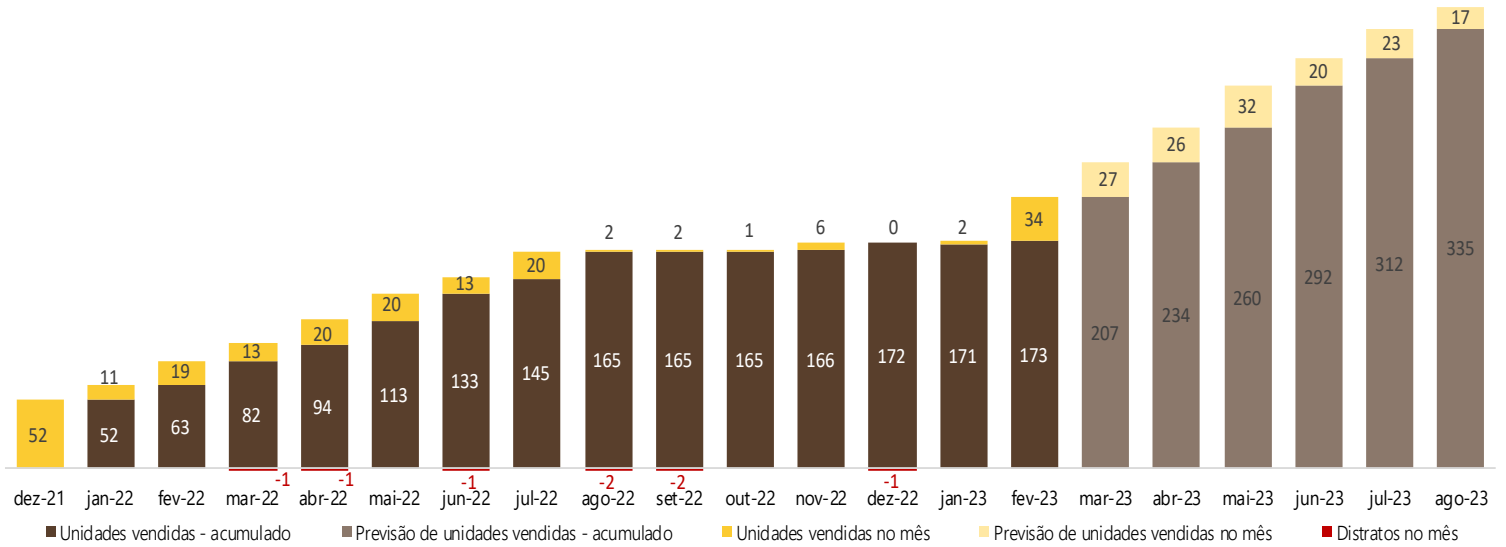
**Cronograma de Eventos**



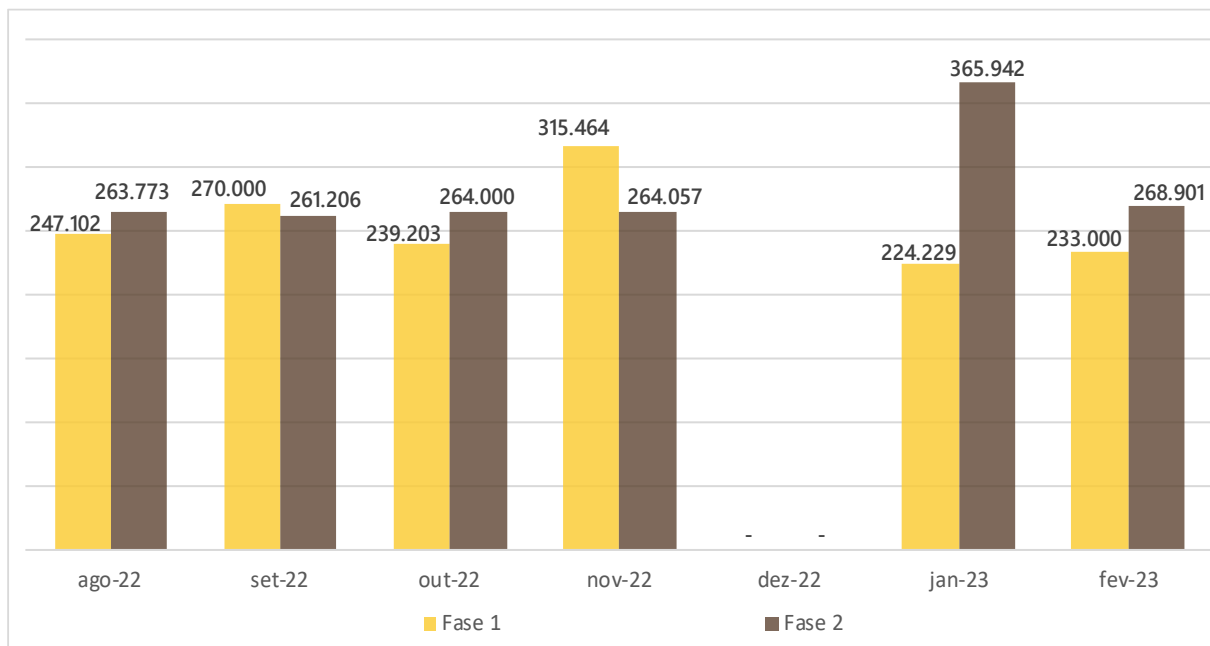
**Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 1**



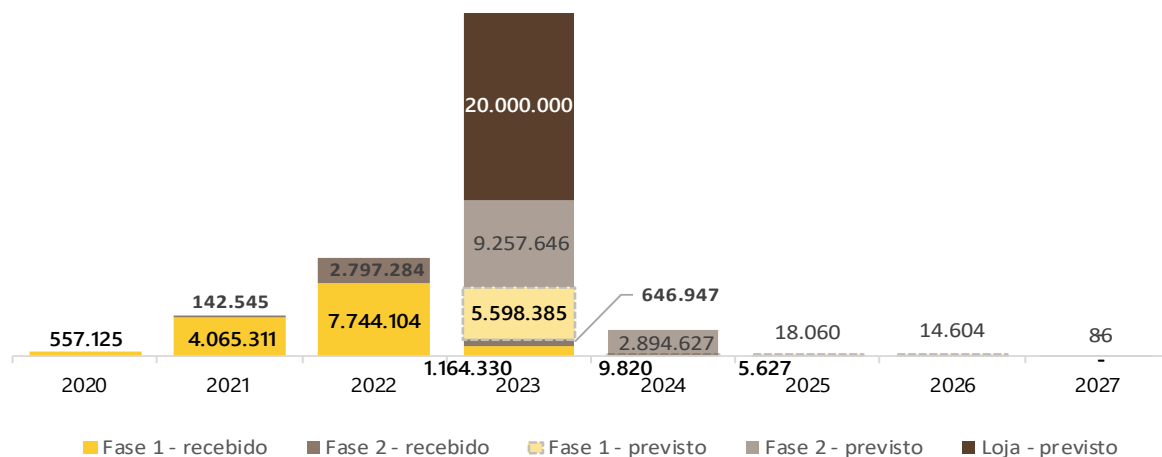
**Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 2**



**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\$ 9.820 e R\$ 5.627 indicados nos anos de 2024 e 2025 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento. Já os valores de R\$ 18.060, R\$ 14.604 e R\$ 86 indicados em 2025, 2026 e 2027 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2. O valor de R\$ 1.164.330 se refere ao total recebido da fase 1 em 2023 e o valor de R\$ 646.947 se refere ao montante recebido da fase 2 em 2023.

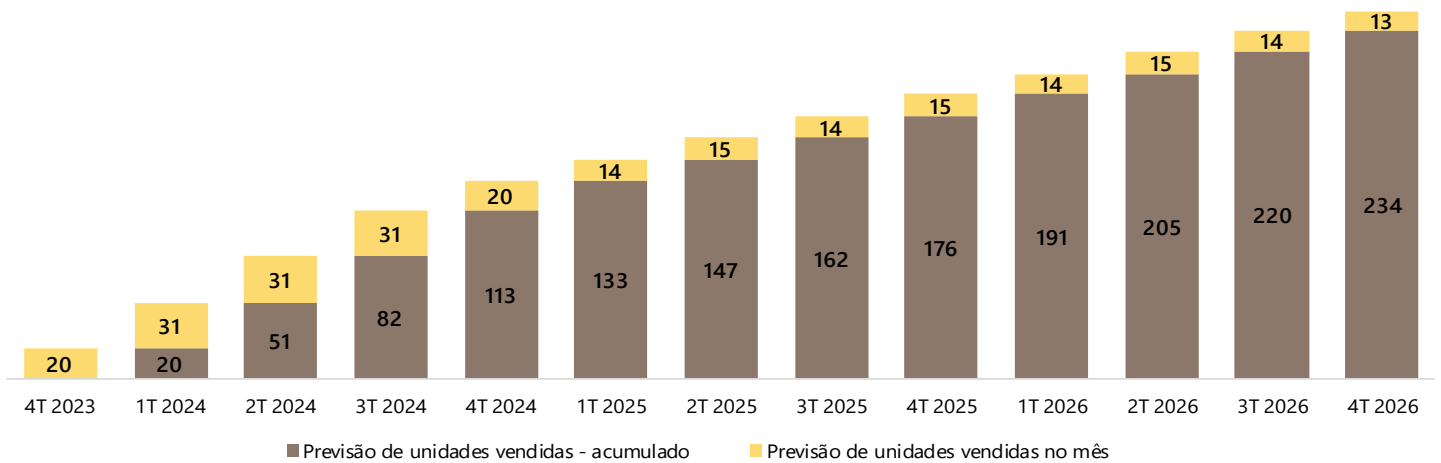
**MARACATINS – MOEMA**
**Dados gerais**

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

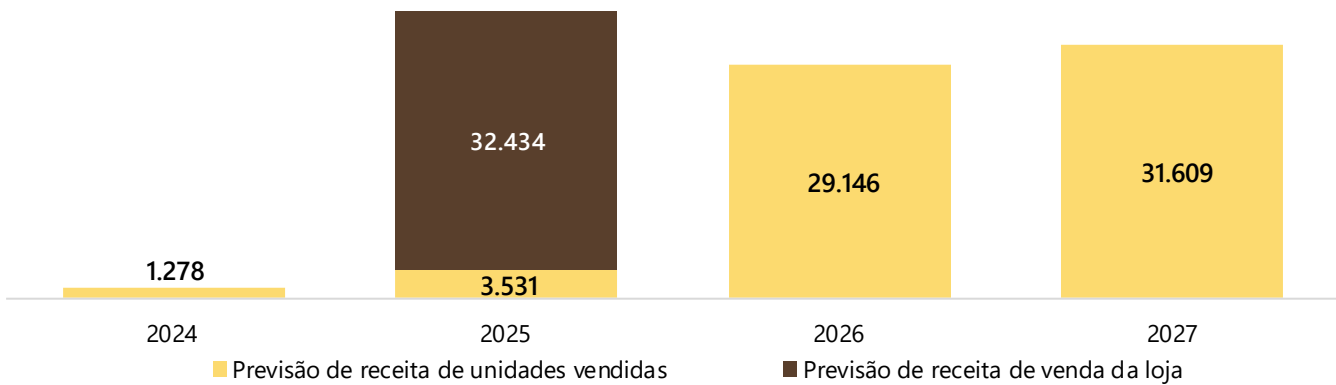
\* Previsão. Os prazos poderão ser antecipados caso se consiga negociar a desocupação antecipada por parte do inquilino.

**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

<b>TIR efetiva acima do IPCA (a.a)</b>	15,45%
<b>TIR nominal (a.a)</b>	21,80%
<b>Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)</b>	2,53

**PORTFÓLIO**



**IBITIRAMA**

<b>Localização</b>	Vila Prudente
<b>Área do terreno</b>	6.952 m <sup>2</sup>



**MARACATINS**

<b>Localização</b>	Moema
<b>Área do terreno</b>	5.659 m <sup>2</sup>

**EVOLUÇÃO DAS OBRAS**



**IBITIRAMA FASE 1**

Pintura das fachadas



**IBITIRAMA FASE 2**

Estrutura da 1º torre | Estrutura e alvenaria da 2º 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](mailto:fundos@brcapital.com.br)  
OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

