

## 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 85% de avanço, 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 e estão com 56% de avanço. Até maio/23 foram comercializadas 69% das unidades e somente em maio foram vendidas 14 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 27.545 m<sup>2</sup> 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 junho o fundo distribuiu **R\$ 1,92 por cota**, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de maio de 2023.

## QUADRO RESUMO

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

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 38.396.387,78

**Valor patrimonial da cota:**  
R\$ 129,14

**Rendimento por cota no mês:**  
R\$ 1,92

**Aplicações financeiras:**  
R\$ 2.537.575,11

**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

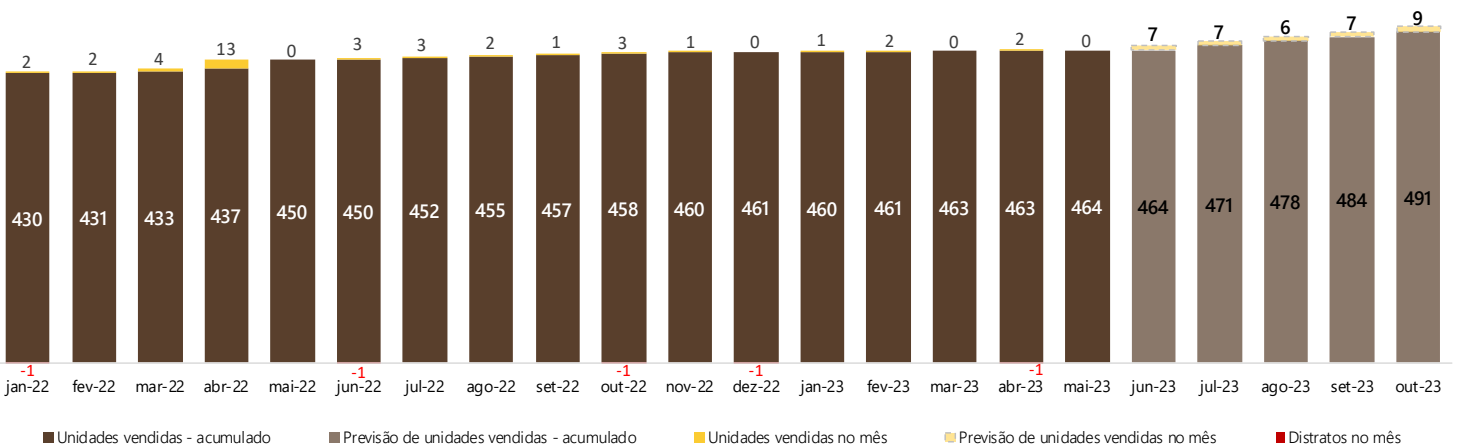
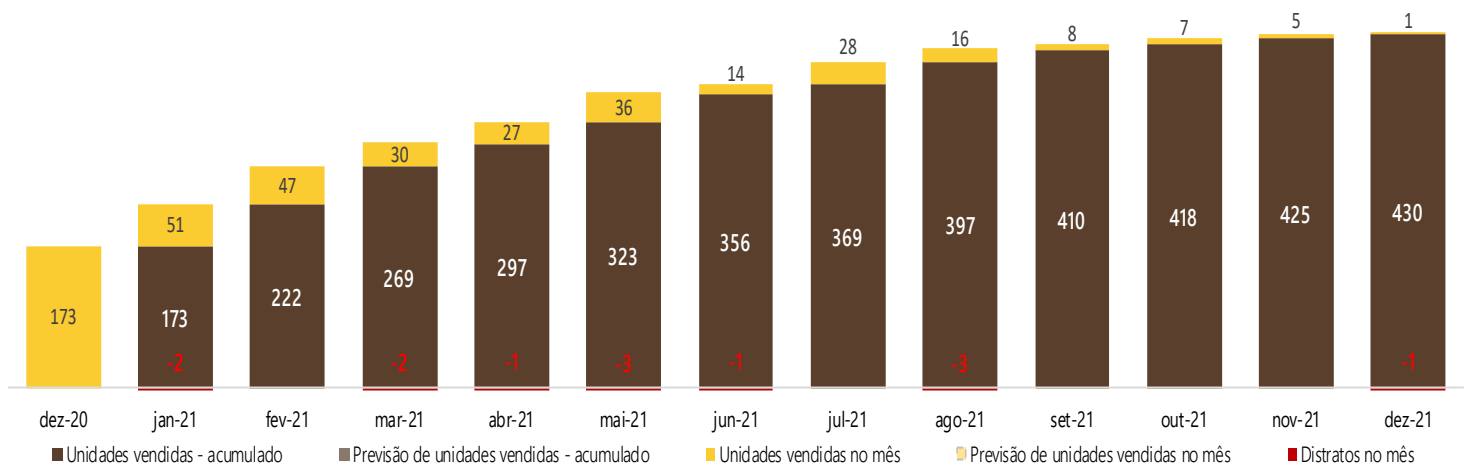
### Dados gerais

	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	243

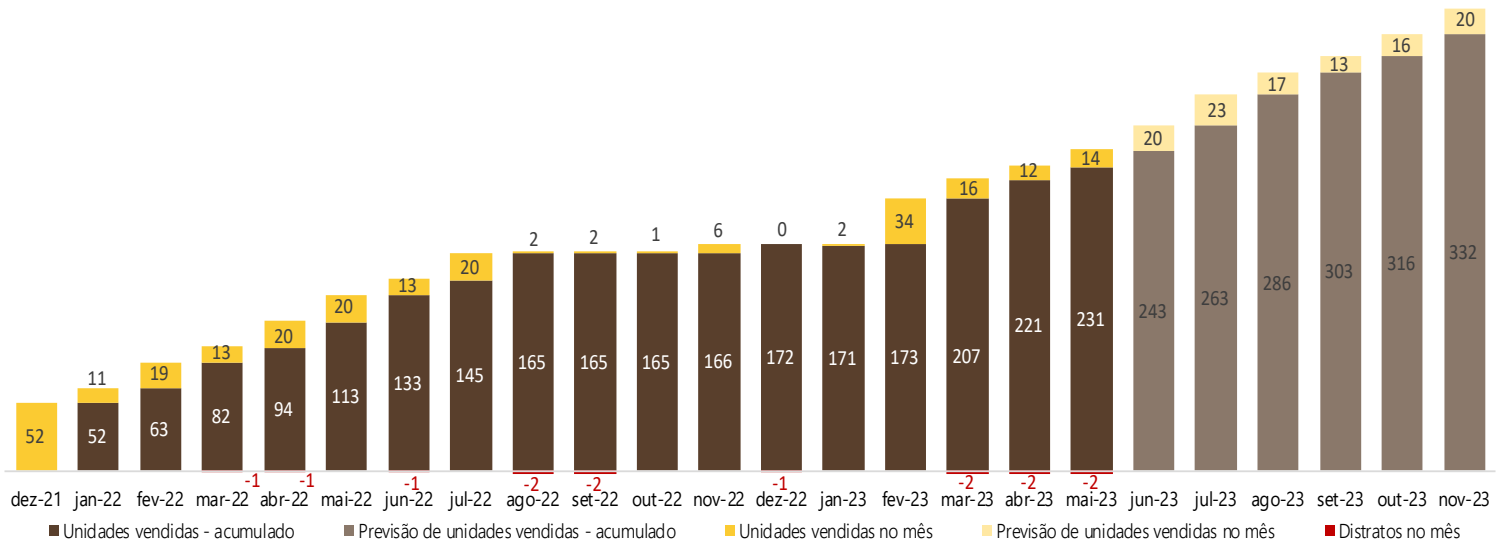
### Cronograma de Eventos



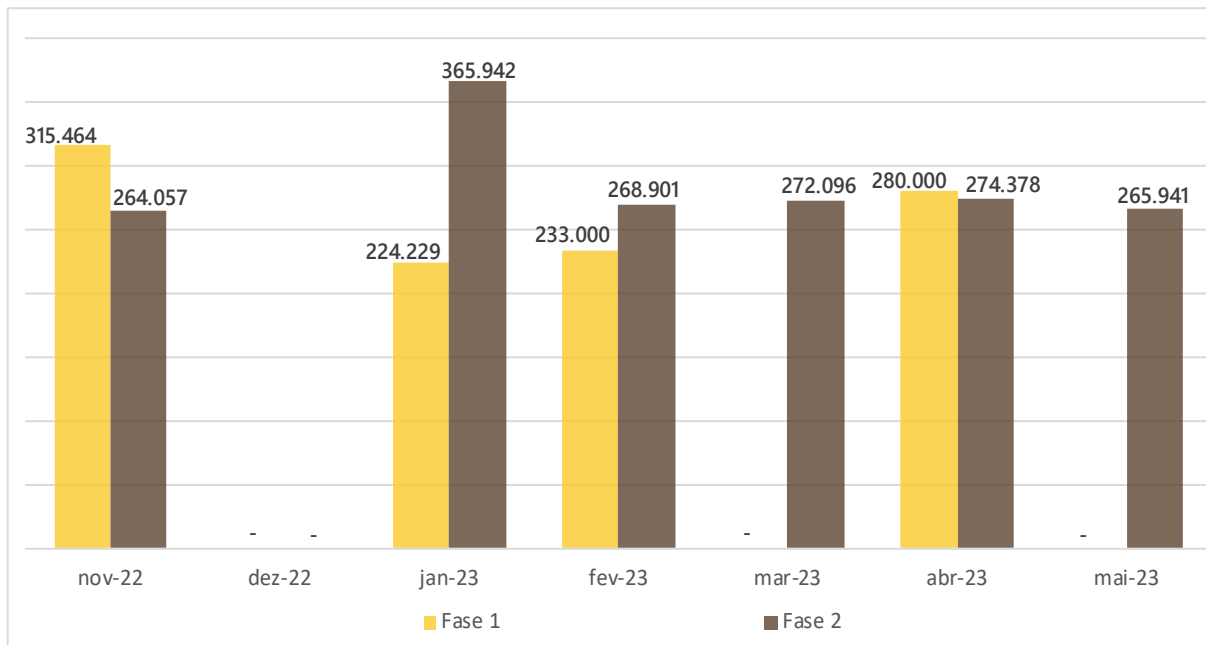
### Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 1



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

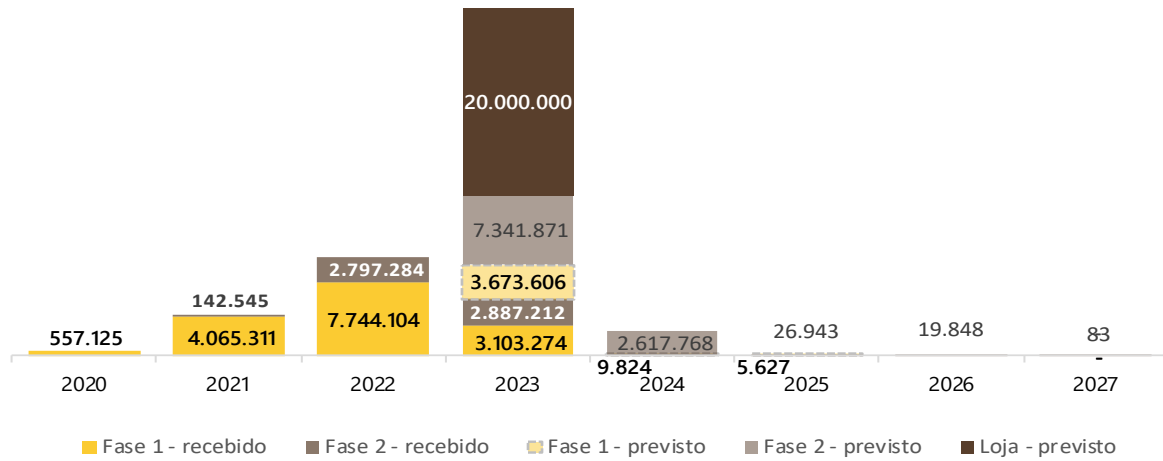


**Evolução do preço de venda – Fases 1 e 2 (em R\$)**



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

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



Os valores de R\$ 9.824 indicado no ano de 2024 e R\$ 5.627 indicado em 2025 corresponde aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento. Já os valores de R\$ 26.943, R\$ 19.484 e R\$ 83 indicados em 2025, 2026 e 2027 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2.

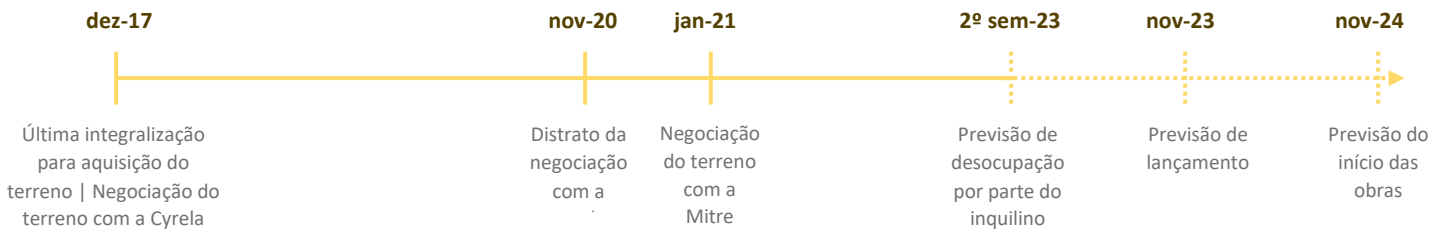
**MARACATINS – MOEMA**

**Dados gerais**

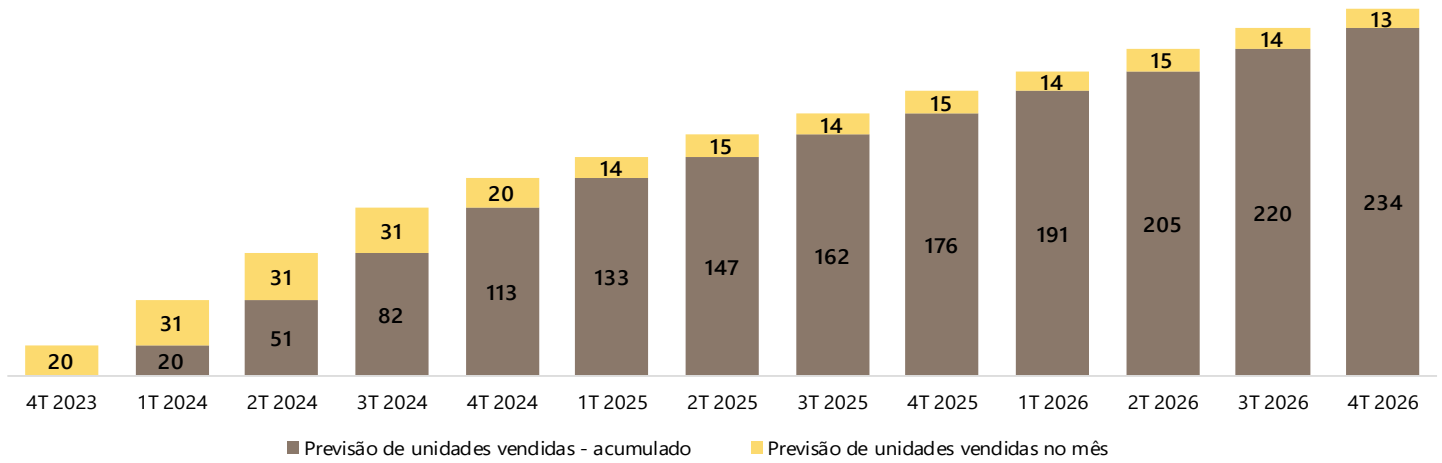
<b>Data de lançamento</b>	nov/23*
<b>Data de início das obras</b>	nov/24*
<b>Total de unidades</b>	394 unidades residenciais* 2 lojas*
<b>Unidades vendidas</b>	0

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

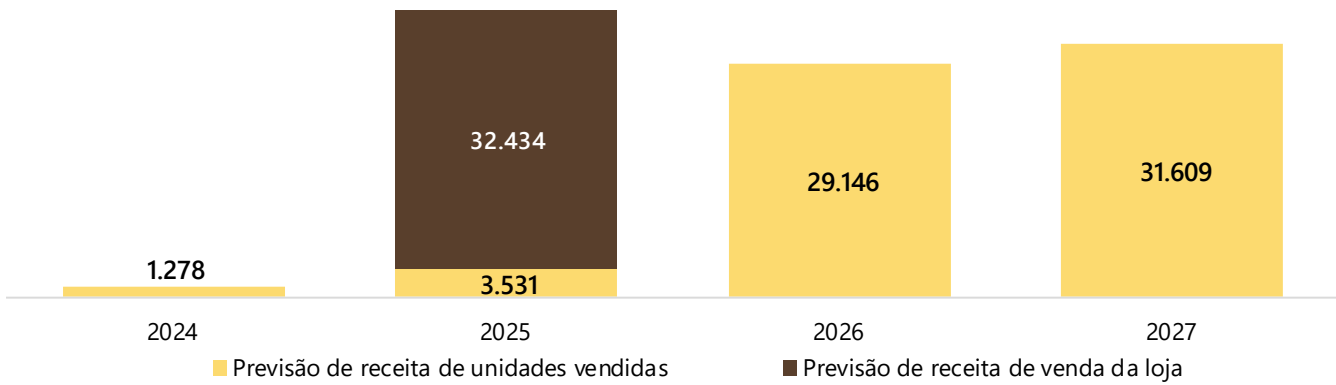
**Cronograma de Eventos**



## Previsão de venda de unidades



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



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

### Expectativa para indicadores da qualidade do investimento

<b>TIR efetiva acima do IPCA (a.a)</b>	15,88%
<b>TIR nominal (a.a)</b>	22,26%
<b>Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)</b>	2,66

**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**



**IBITIRAMA FASE 2**

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)

