

## 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 e têm entrega prevista para outubro/23. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 92,6%, faltando apenas 37 unidades para conclusão das vendas.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21. As obras iniciaram em junho/22. Até março/23 foram comercializadas 62,78% das unidades e somente no mês de março foram vendidas 16 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 a ser construída, 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 e a previsão do lançamento é para o primeiro semestre de 2024.

No dia 17 de abril o fundo distribuiu R\$ 1,16 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de março 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 31 de março 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\$ 38.374.404,17

**Valor patrimonial da cota:**  
R\$ 129,06

**Rendimento por cota no mês:**  
R\$ 1,16

**Aplicações financeiras:**  
R\$ 2.310.881,60

**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

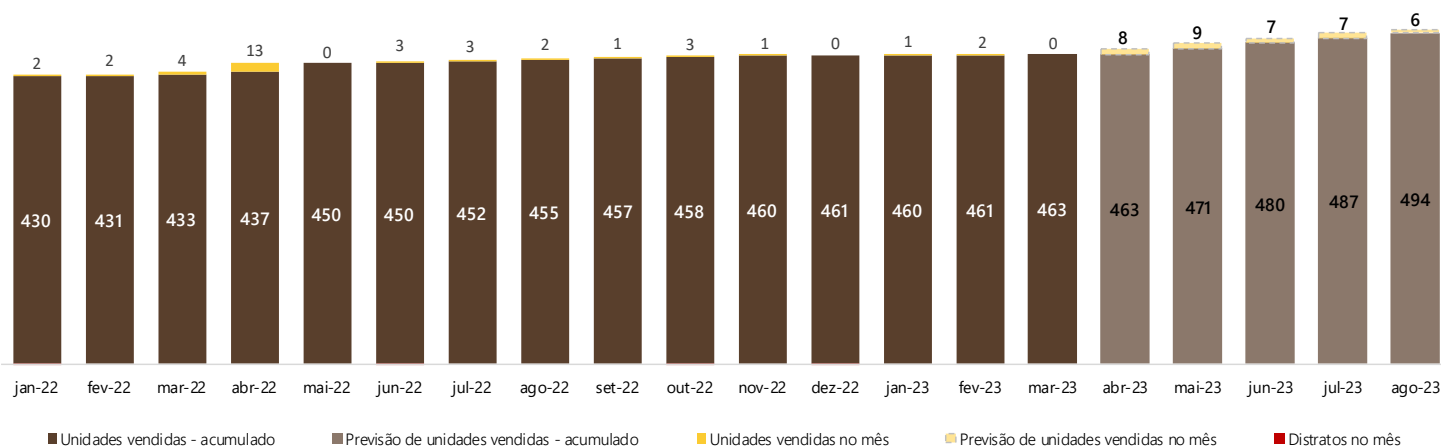
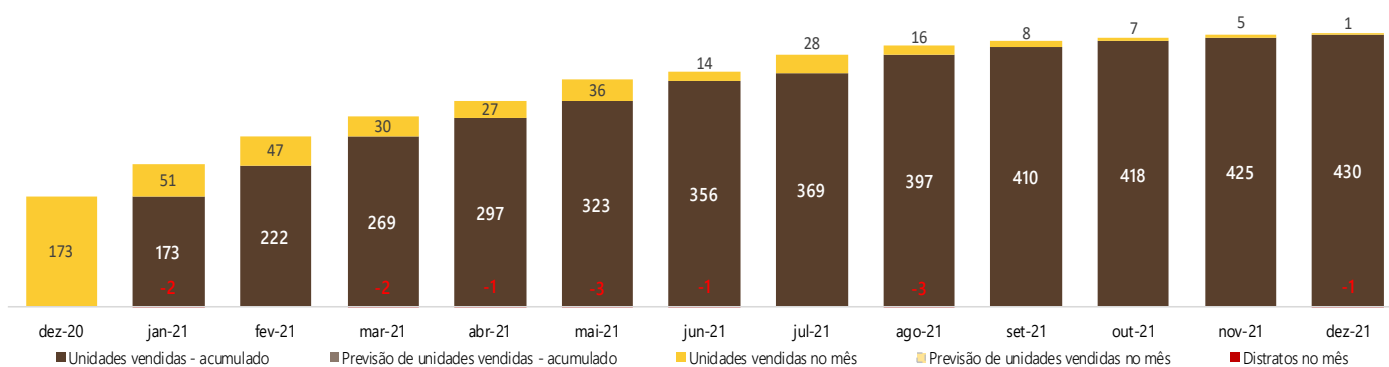
### Dados gerais

	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	221

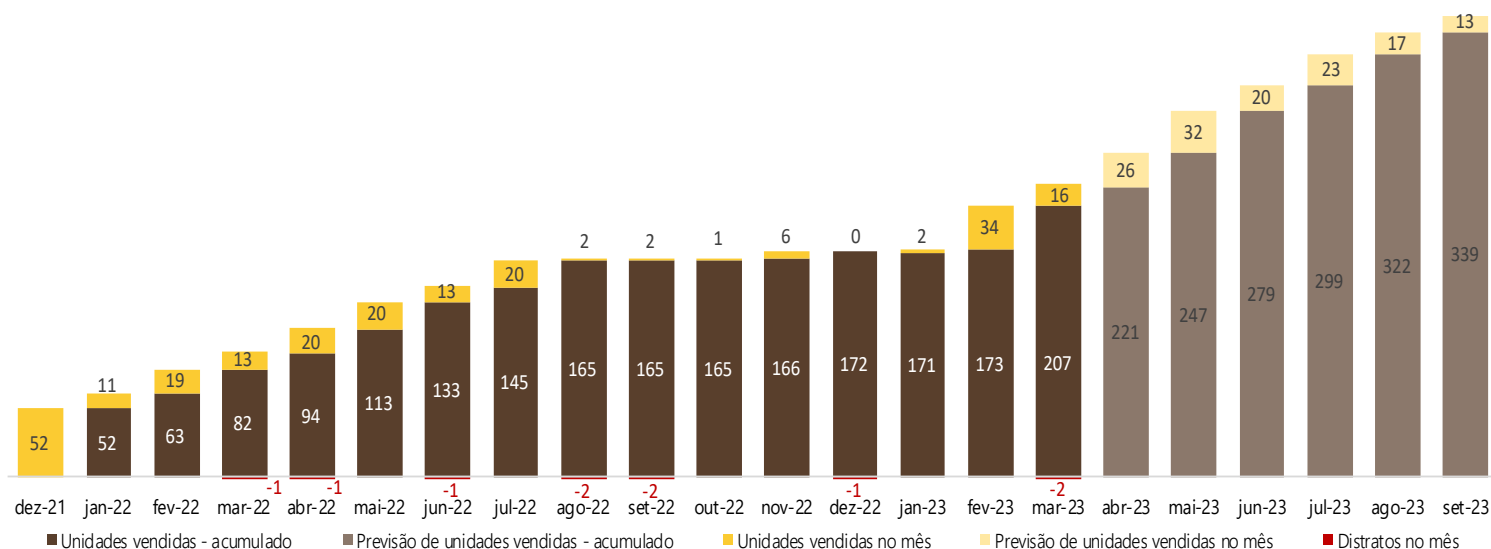
### Cronograma de Eventos



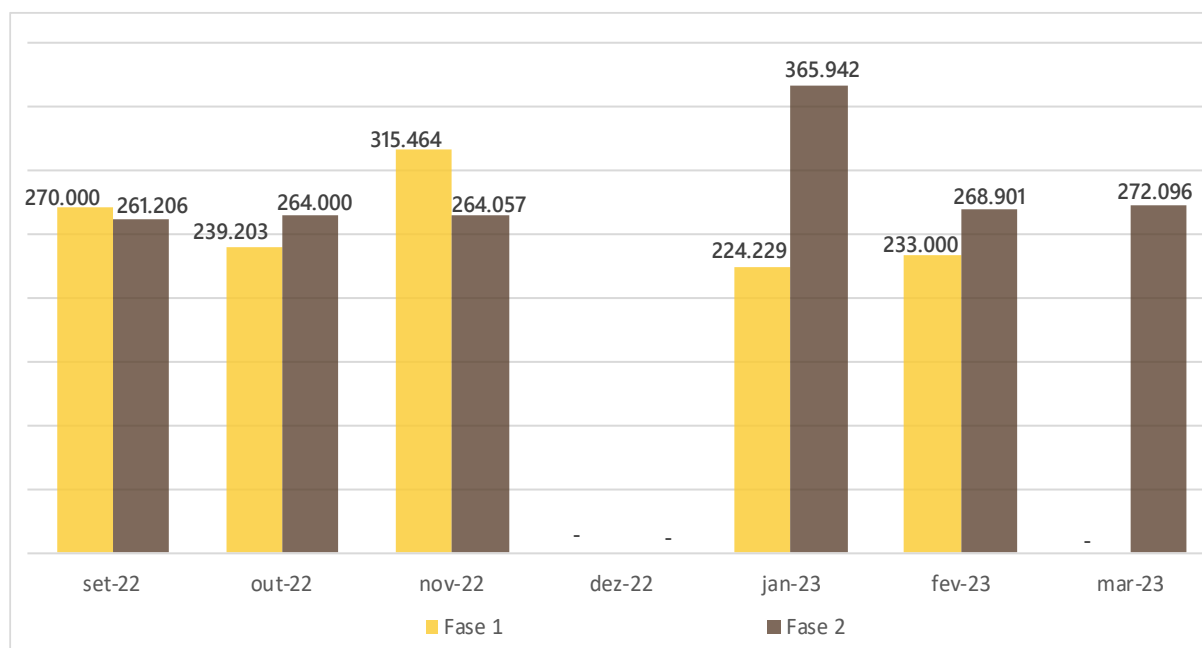
### Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 1



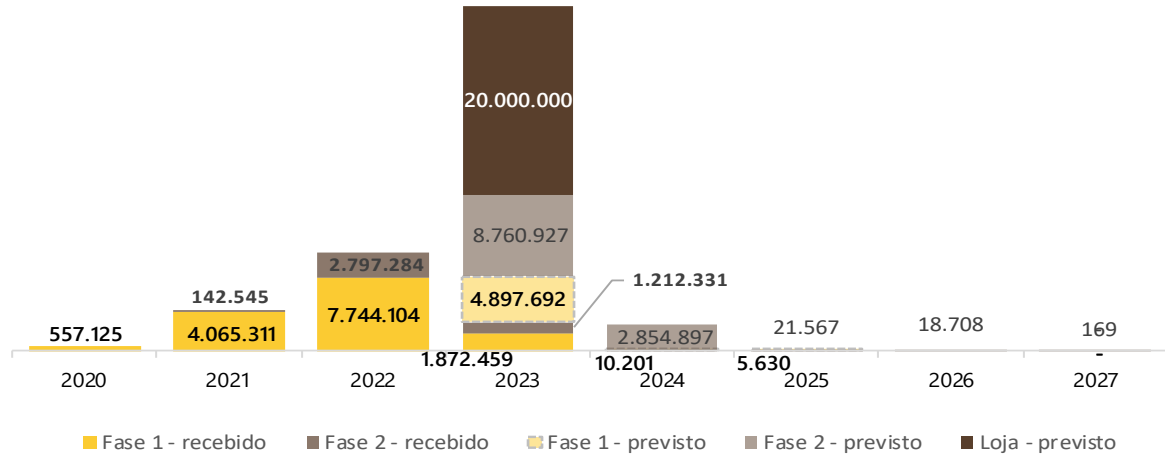
**Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 2**



**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.

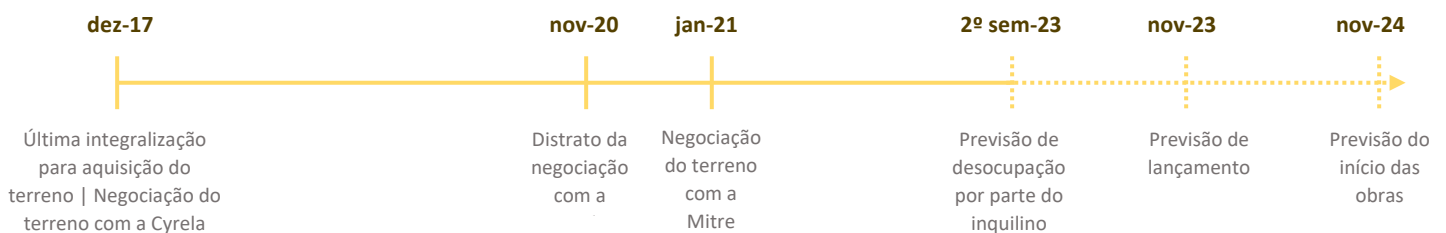
**Receita de permuta recebida e prevista – Fases 1 e 2 (em R\$ mil da base)**


Os valores de R\$ 10.201 e R\$ 5.630 indicados nos anos de 2024 e 2025 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento. Já os valores de R\$ 21.567, R\$ 18.708 e R\$ 169 indicados em 2025, 2026 e 2027 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2. O valor de R\$ 1.872.459 se refere ao total recebido da fase 1 em 2023 e o valor de R\$ 1.212.331 se refere ao montante recebido da fase 2 em 2023.

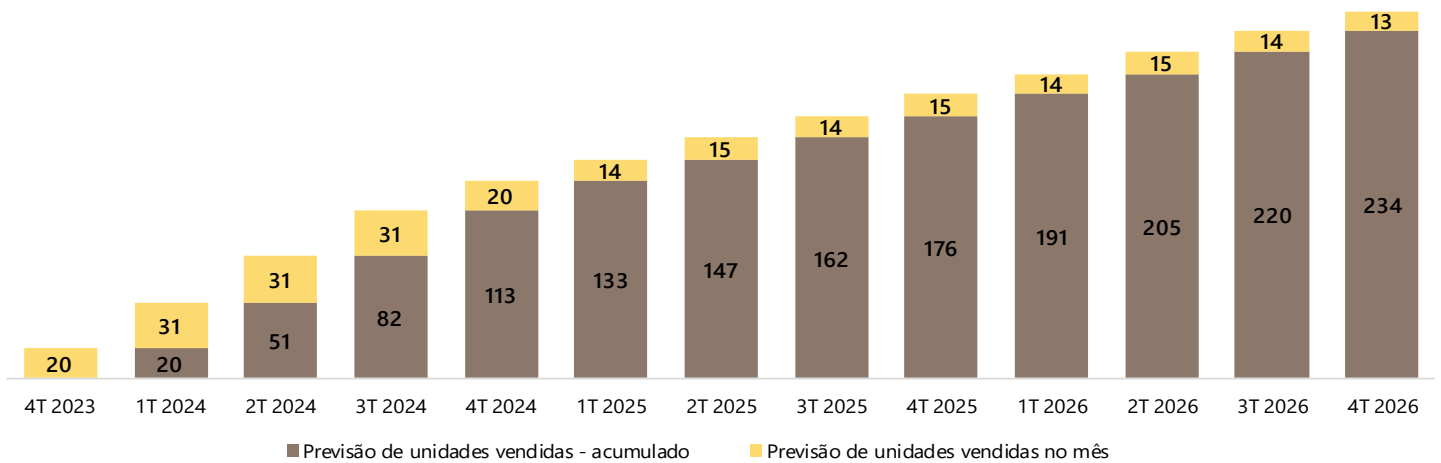
**MARACATINS – MOEMA**
**Dados gerais**

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

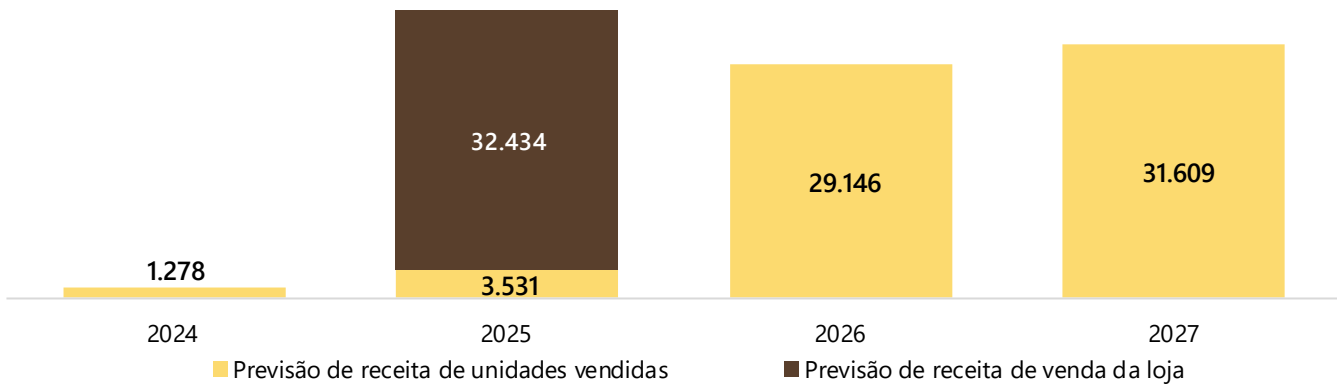
\* Previsão. Os prazos poderão ser antecipados caso se consiga negociar a desocupação antecipada por parte do inquilino. O projeto está em fase de aprovação e podem ocorrer por ajustes por questões técnicas ou legais.

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

**PORTFÓLIO**



**IBITIRAMA**

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



**MARACATINS**

**Localização** Moema  
**Área do terreno** 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-I.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)

