

Treecorp
Real Estate FII
TCPF11
relatório gerencial
outubro/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Treecorp Real Estate

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2023

Código de negociação B3:
TCPF11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Gestor:
TreeCorp Investimentos

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

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

Foco de atuação:

Desenvolvimento imobiliário

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.

Patrimônio líquido:
R\$ 35.032.295,69

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 117,82

Rendimento mensal por cota:
R\$ 1,52

Aplicações financeiras:
R\$ 2.417.641,57

Destques 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 o habite-se está previsto para dez/23. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 98%. Em outubro foi vendida 1 unidade, faltando apenas 10 unidades para conclusão das vendas.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21. As obras iniciaram em junho/22. Até outubro/23 foram comercializadas 93,4% das unidades e somente em outubro foram vendidas 17 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.

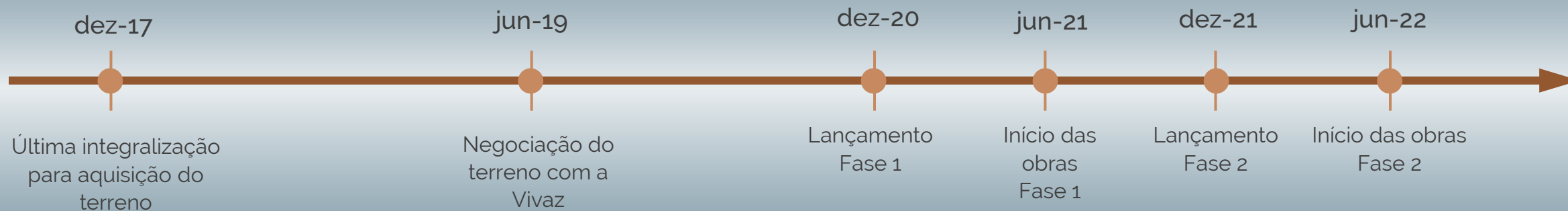
No dia 16 de novembro o fundo distribuiu R\$ 1,52 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de outubro de 2023.

Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Dados gerais

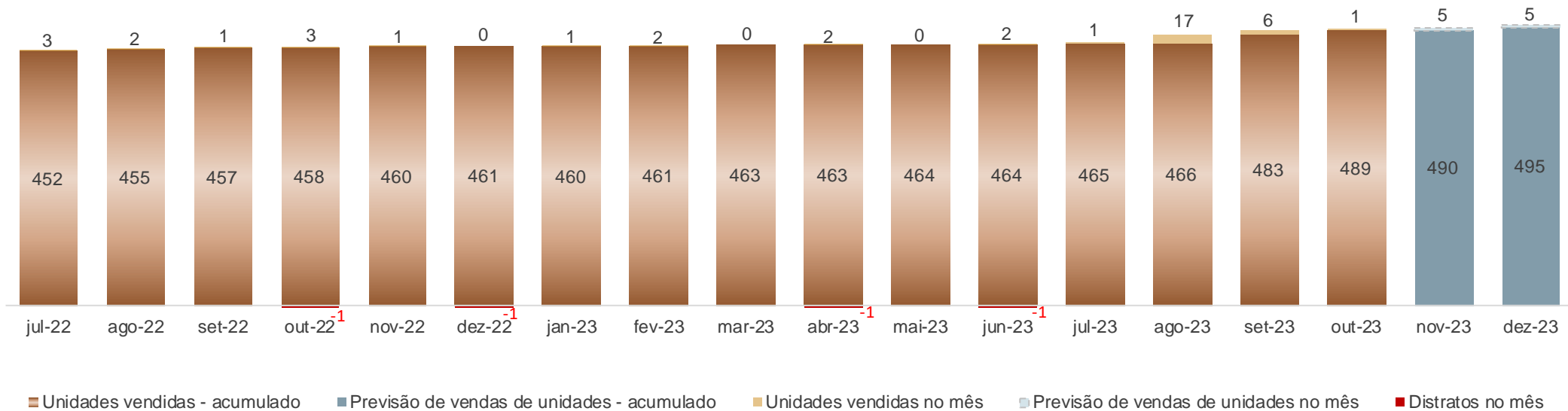
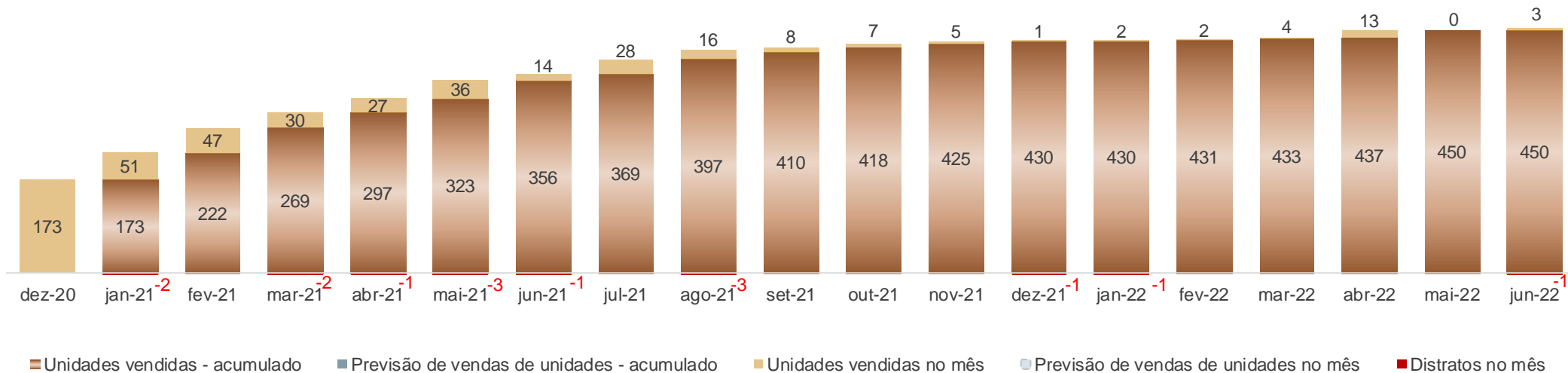
	Fase 1	Fase 2
Data de lançamento	dez/20	dez/21
Data de início das obras	junho/21	junho/22
Total de unidades	500	352
Unidades vendidas (acumulado)	490	329

Cronograma de eventos



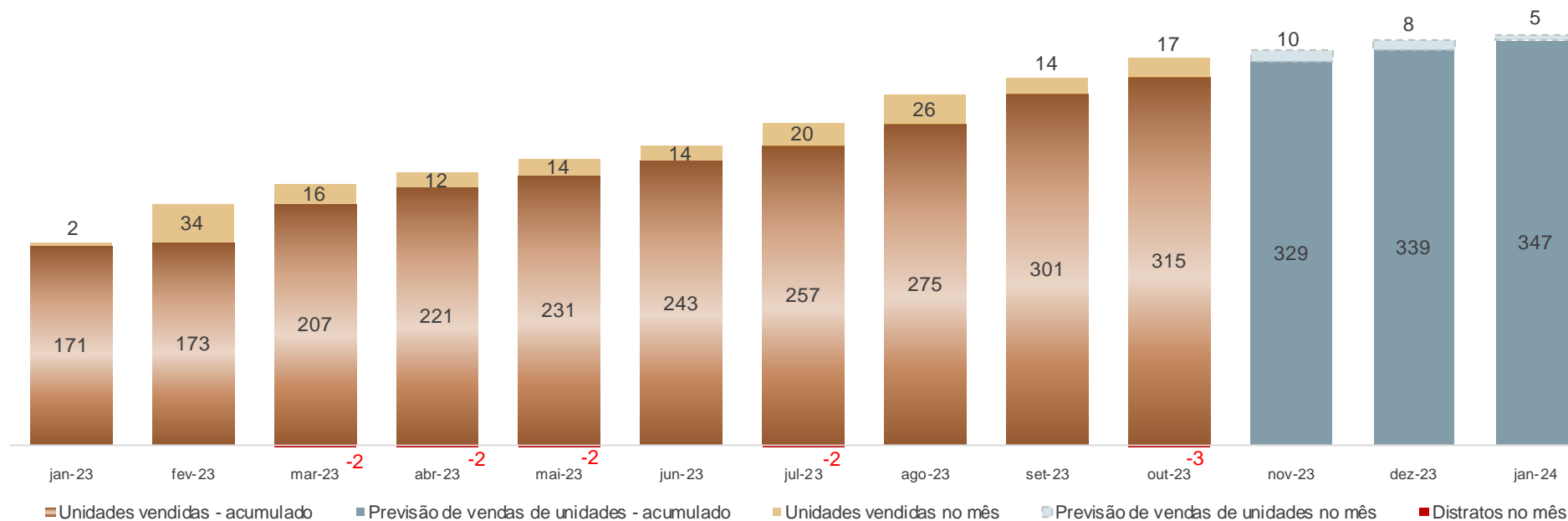
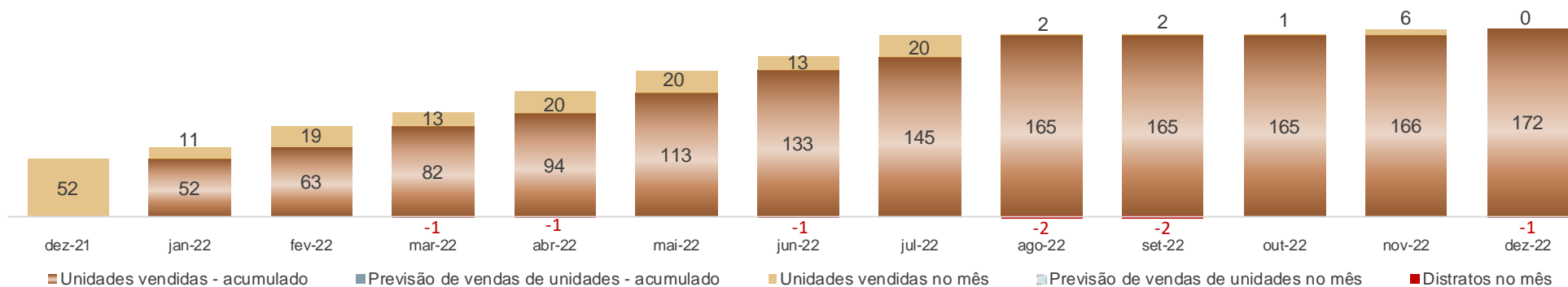
Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Unidades vendidas e previsão de venda de estoque | fase 1



Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Unidades vendidas e previsão de venda de estoque | fase 2



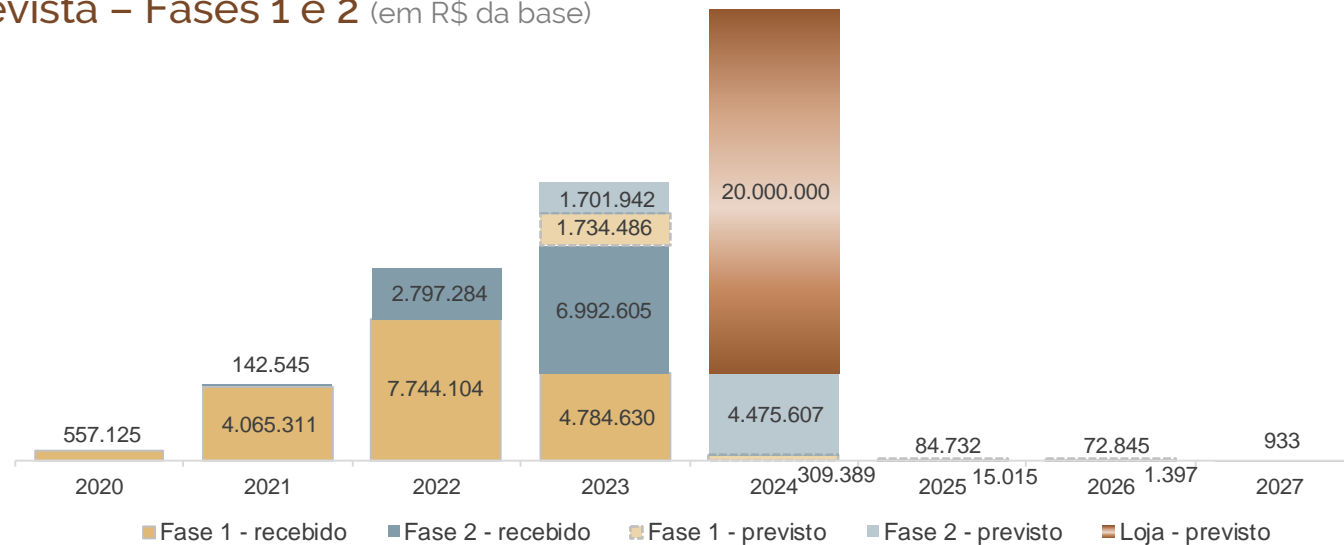
Nos relatórios de ago-23 e set-23 foram indicados 2 distratos ocorridos em ago-23. No entanto, houve uma retificação de informação por parte do incorporador, uma vez que os referidos distratos foram cancelados. Tal retificação está contemplada no gráfico ao lado.

Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

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

Os valores de R\$ 309.389, R\$ 15.015 e R\$ 1.397 indicados nos anos de 2024, 2025 e 2026 respectivamente correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento.

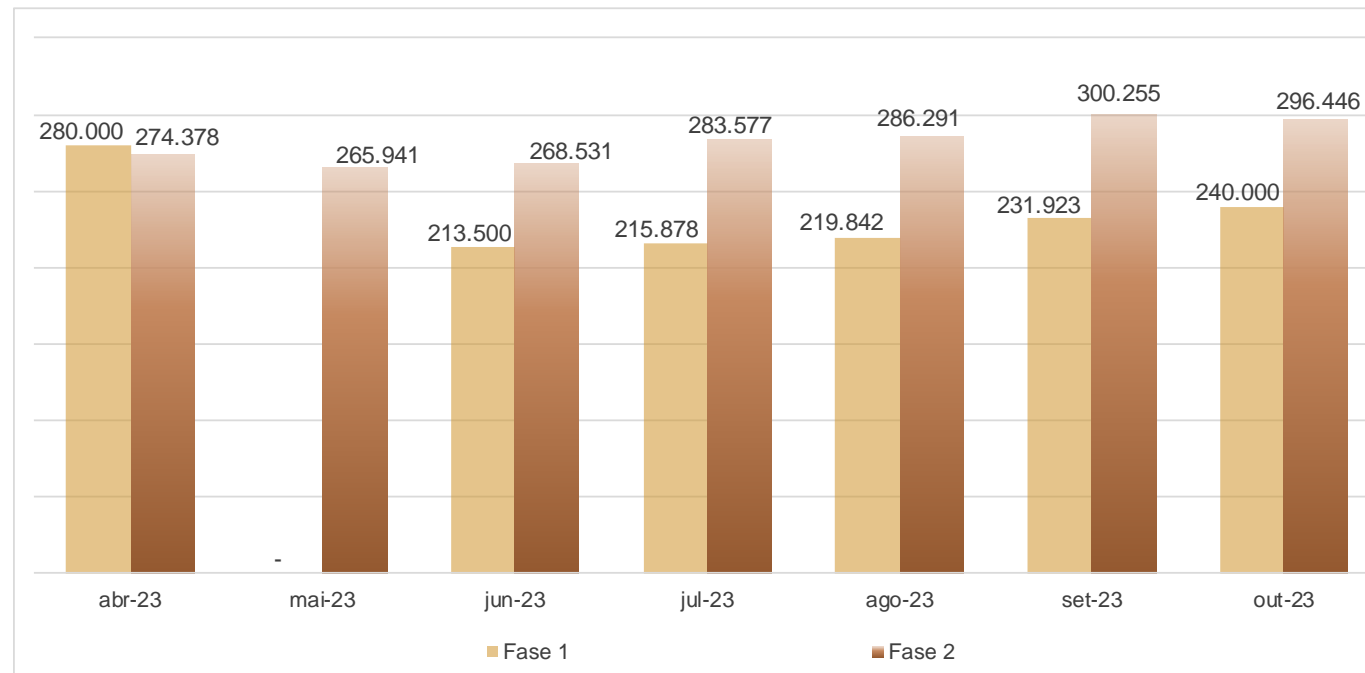
Já os valores de R\$ 84.732, R\$ 72.845 e R\$ 933 indicados em 2025, 2026 e 2027, respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2.



Evolução do preço de venda Fases 1 e 2

(Preço médio da unidade | realizado | em R\$)

Não houve venda de unidades da fase 1 em maio/23.



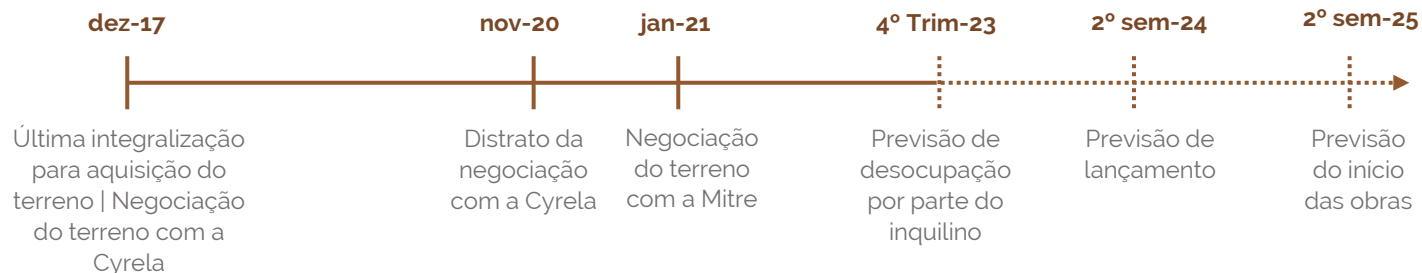
Indicadores Operacionais | Maracatins - Moema

Dados gerais

Data de lançamento	2º semestre/24*
Data de início das obras	2º semestre/25*
Total de unidades	394 unidades residenciais* 2 lojas*
Unidades vendidas (acumulado)	0

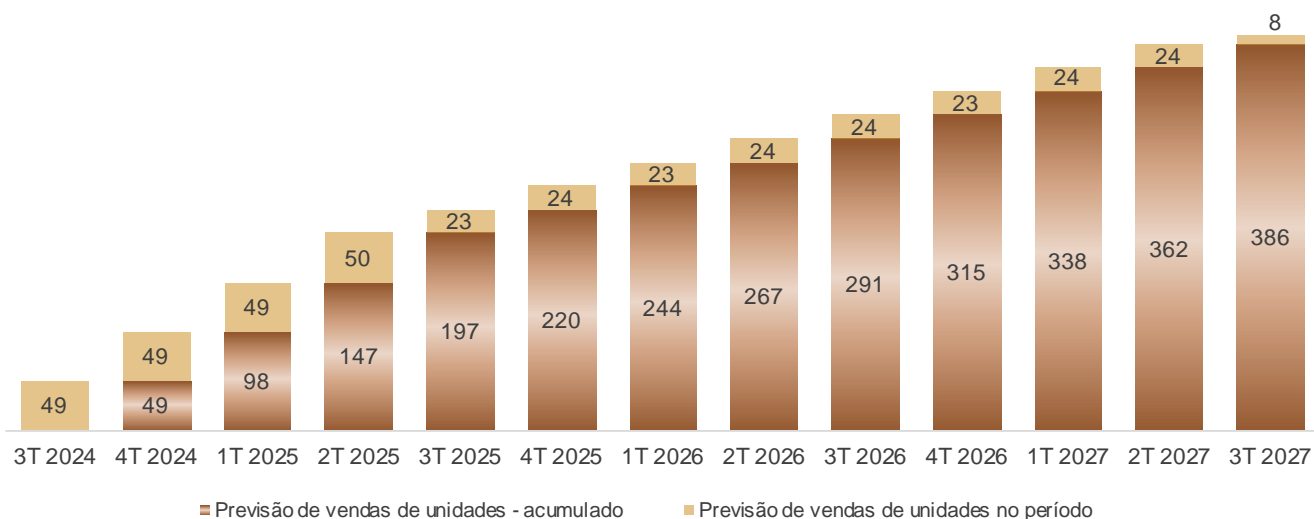
*Previsão. O projeto está em fase de aprovação e podem ocorrer por ajustes por questões técnicas ou legais

Cronograma de eventos

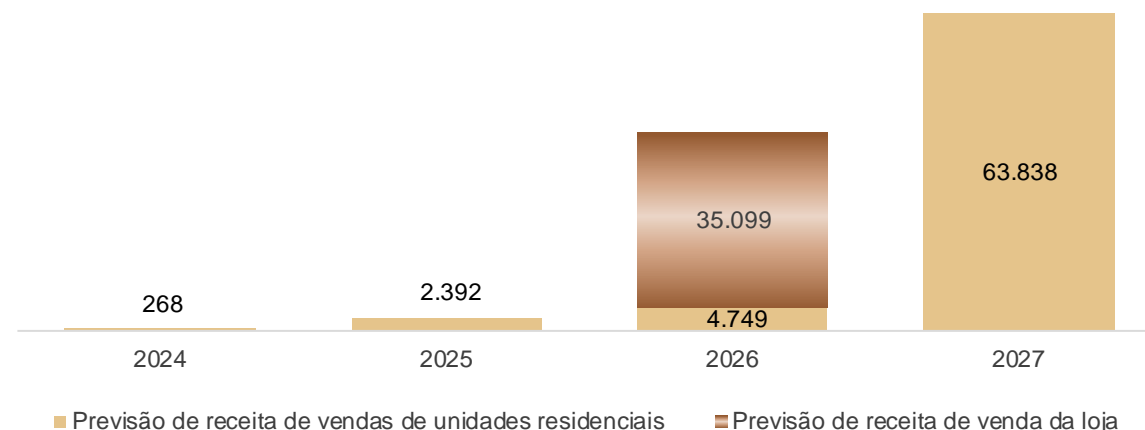


Em relação ao relatório do mês anterior, foi alterada a previsão de desocupação por parte do inquilino, passando do 1º sem/24 para o 4º Trimestre/23

Previsão de venda de unidades



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



Quadro resumo

Condições comerciais de cada empreendimento

	Ibitirama	Maracatins
Caixa	R\$ 2,17 milhões	R\$ 28,56 milhões
Permuta física (loja)	1.500 m ²	2.316 m ²
Permuta financeira (unidades 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%

Demonstração de resultados

Expectativa para indicadores da qualidade do investimento

TIR efetiva acima do IPCA (a.a)	15,51%
TIR nominal (a.a)	21,29%
Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)	2,69

Os Ativos

Perspectivas ilustrativas dos empreendimentos



Ibitirama

Localização:

Vila Prudente

Área do terreno:

6.952 m²



Maracatins

Localização:

Moema

Área do terreno:

5.659 m²



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para nossos clientes, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

www.unitas.com.br

visite e conheça nossos fundos

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

OUIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

