

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 detém 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, com entrega prevista para outubro/23. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 92%, faltando apenas 40 unidades para conclusão de vendas.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21 e as obras iniciaram em junho/22. Até dezembro/22 foram comercializadas 48,5% das unidades, sendo que somente em novembro foram vendidas seis unidades. Em dezembro não houve vendas em nenhuma das duas fases, o que está dentro das expectativas por ser um mês de sazonalidade, considerando o período de férias e festas.

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. A entrada do recurso deverá ocorrer até fevereiro/23. No local será desenvolvido um empreendimento residencial com aproximadamente 29.518 m² 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 13 de dezembro o fundo distribuiu R\$ 1,94 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de dezembro de 2022.

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 31 de dezembro de 2022

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\$ 38.495.159,25

Valor patrimonial da cota:
R\$ 129,47

Rendimento mensal por cota:
R\$ 1,94

Aplicações financeiras:
R\$ 2.533.086,77

Taxa de administração:
2% a.a. sobre o patrimônio líquido

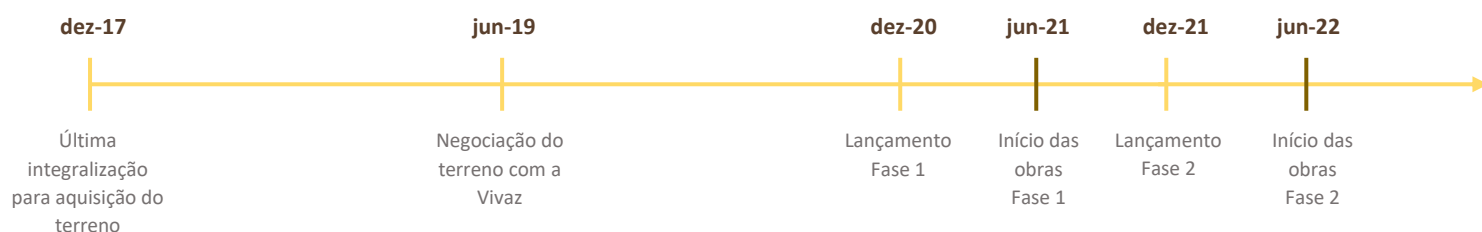
Taxa de performance:
20% da renda anual que exceder à aplicação de IPCA+6% do patrimônio líquido

IBITIRAMA – VILA PRUDENTE

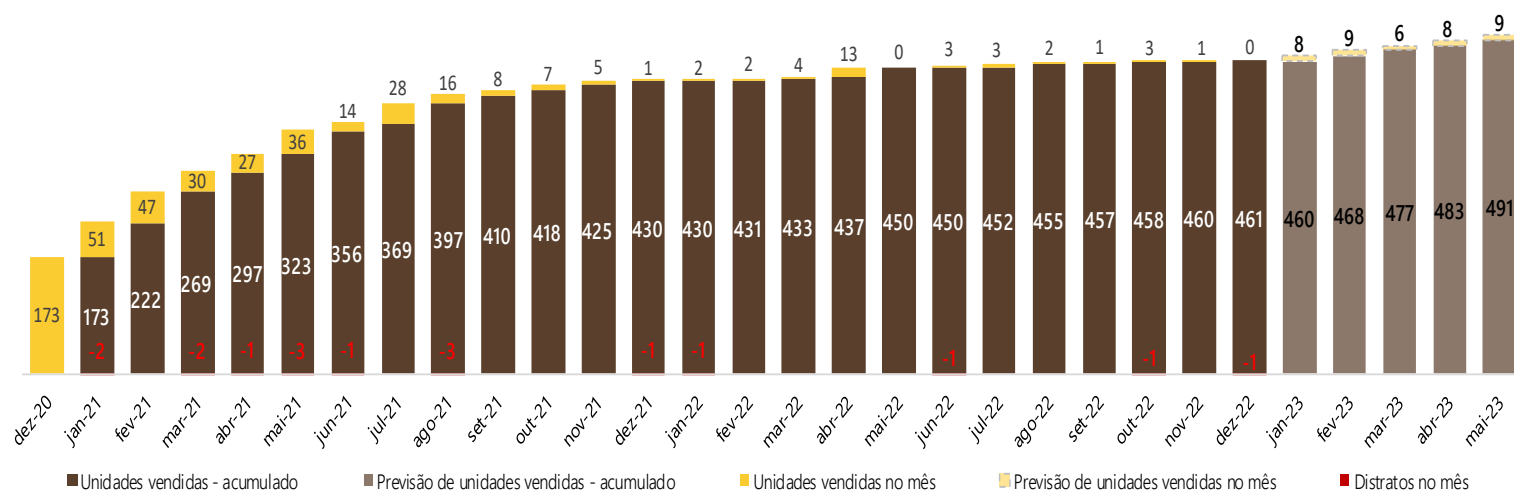
Dados gerais

	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)	460	171

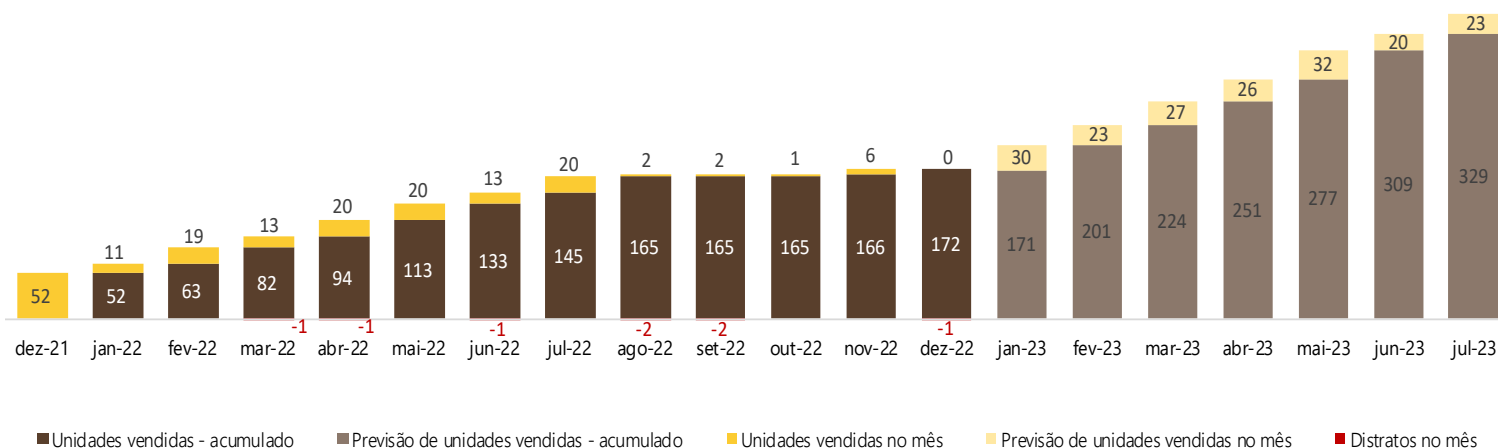
Cronograma de Eventos



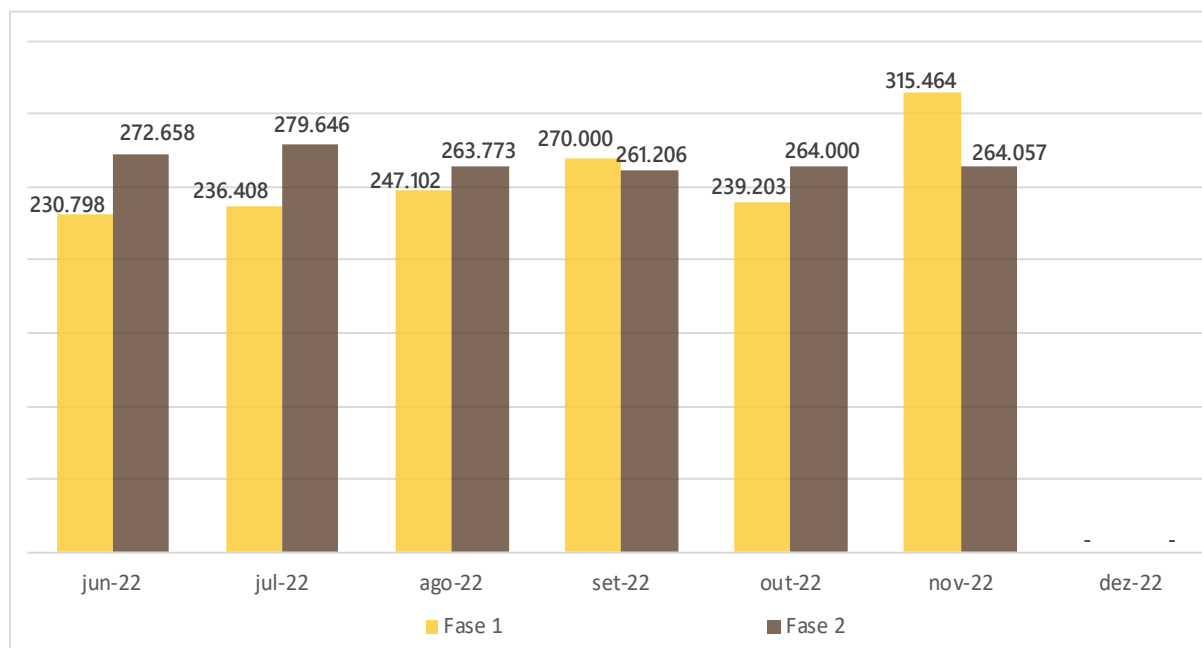
Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 1



Unidades vendidas e previsão de venda de estoque – Fase 2

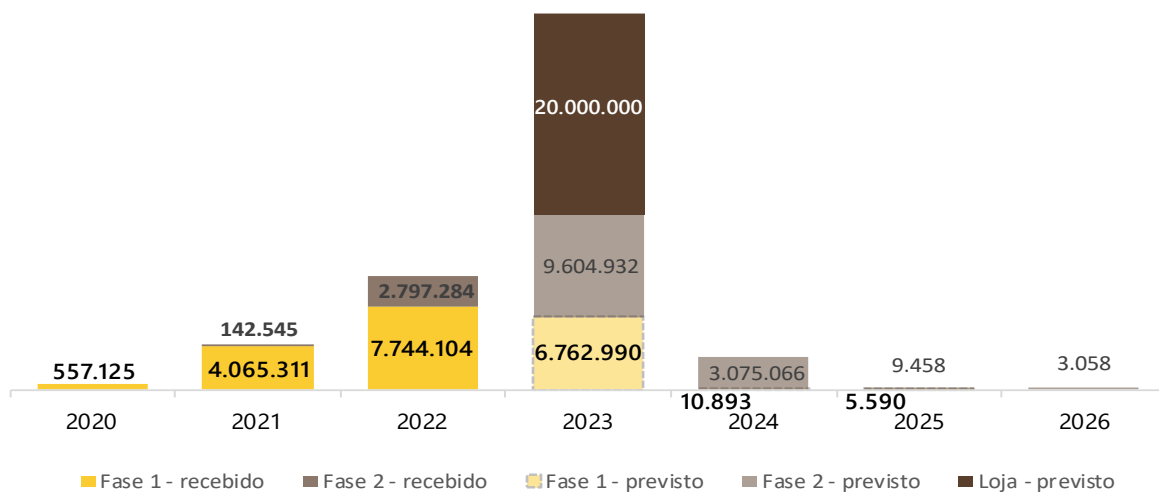


Evolução do preço de venda – Fases 1 e 2 (em R\$)



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\$ 10.893 e R\$ 5.590 indicados nos anos de 2024 e 2025 respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento. Já os valores de R\$ 9.458 e R\$ 3.058 indicados em 2025 e 2026 correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2.

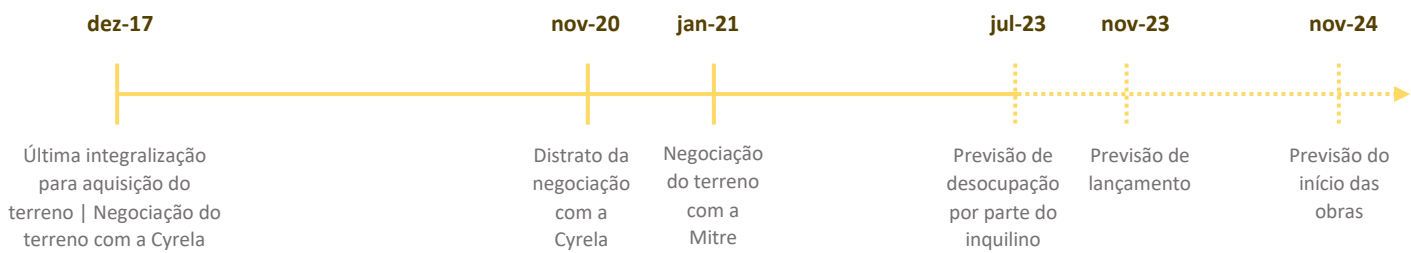
MARACATINS – MOEMA

Dados gerais

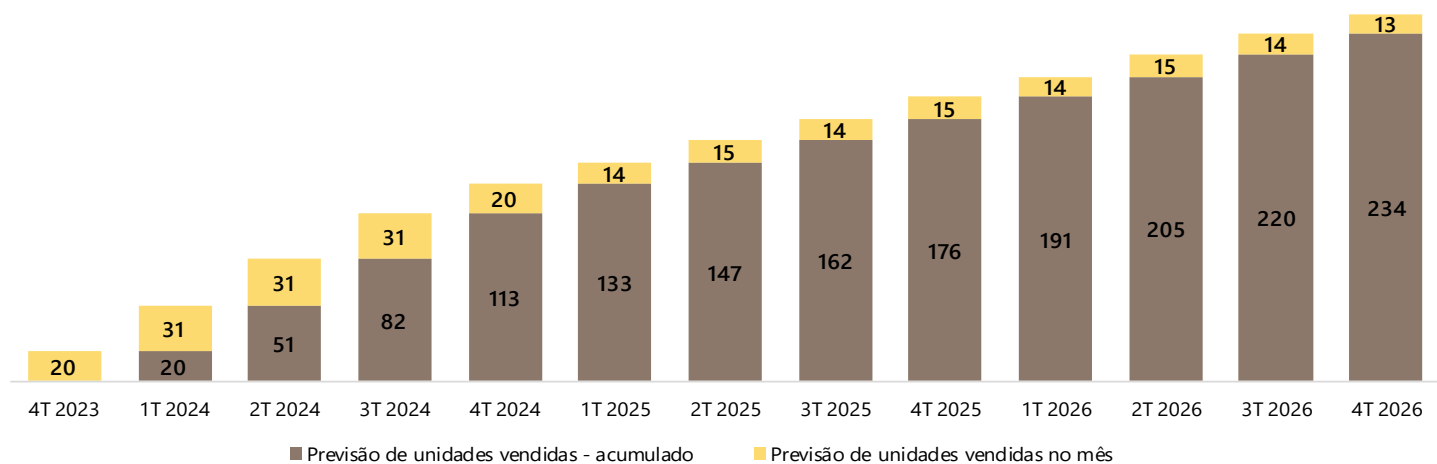
Data de lançamento	nov/23*
Data de início das obras	nov/24*
Total de unidades	247*
Unidades vendidas	0

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

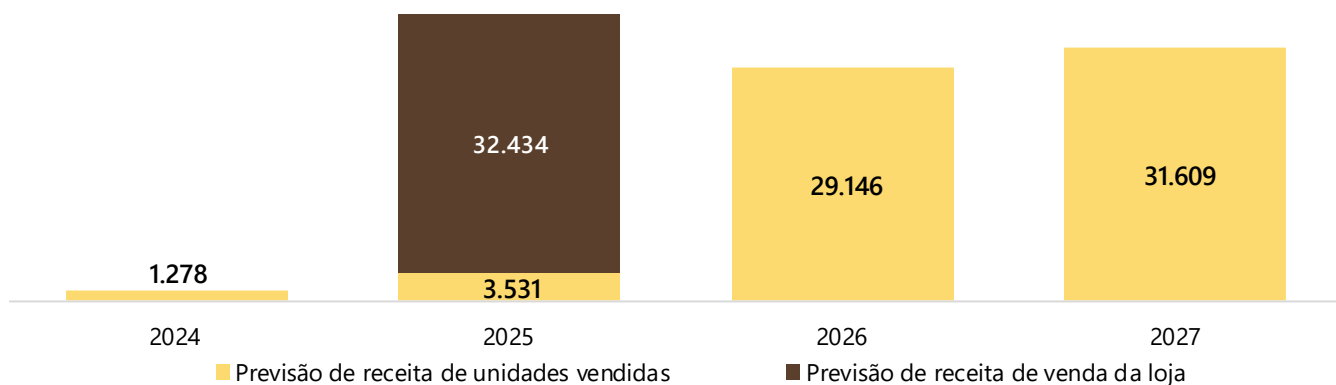
Cronograma de Eventos



Previsão de venda de unidades



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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Expectativa para indicadores da qualidade do investimento

TIR efetiva acima do IPCA (a.a)	15,62%
TIR nominal (a.a)	21,98%
Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)	2,55

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

Reboco 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+Treecorp-Real-Estate-Fundo-De-Investimento-Imobiliario-1.html>

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos