

Treecorp  
Real Estate FII  
TCPF11  
relatório gerencial  
fevereiro/2024

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# Treecorp Real Estate

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 29 de fevereiro de 2024

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\$ 34.514.903,61

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 116,08

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 0,00

Não houve distribuição de resultado referente à apuração ocorrida no mês de fevereiro.

Aplicações financeiras:  
R\$ 1.998.297,97



# 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 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 a conclusão das obras ocorreu em dezembro/23, mês em que foi emitido o habite-se. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 98,8%. Em fevereiro foram vendidas 3 unidades e não houve distratos, restando apenas 6 unidades para comercialização.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21. As obras iniciaram em junho/22. Até fevereiro/24 foram comercializadas 99,43% das unidades. No mês, foi vendida 1 unidade e não houve distratos.

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. 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.

Considerando as receitas e despesas incorridas em fevereiro, não houve distribuição de dividendos no mês de março.

# Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

## Dados gerais

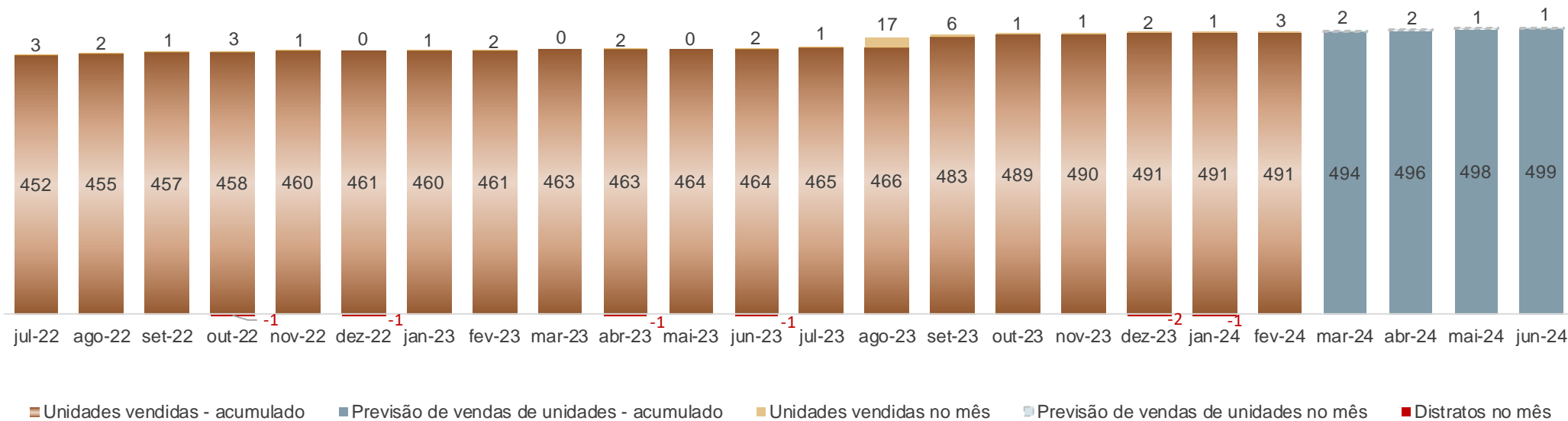
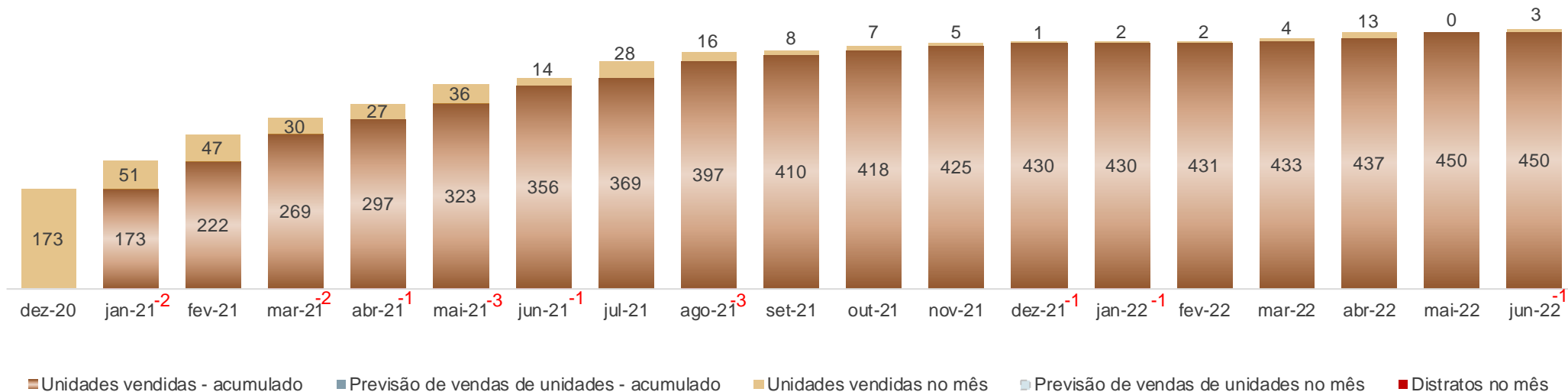
	Fase 1	Fase 2
Data de lançamento	dez/20	dez/21
Data de início das obras	junho/21	junho/22
Total de unidades	500	352
Unidades vendidas (acumulado)	494	350

## Cronograma de eventos



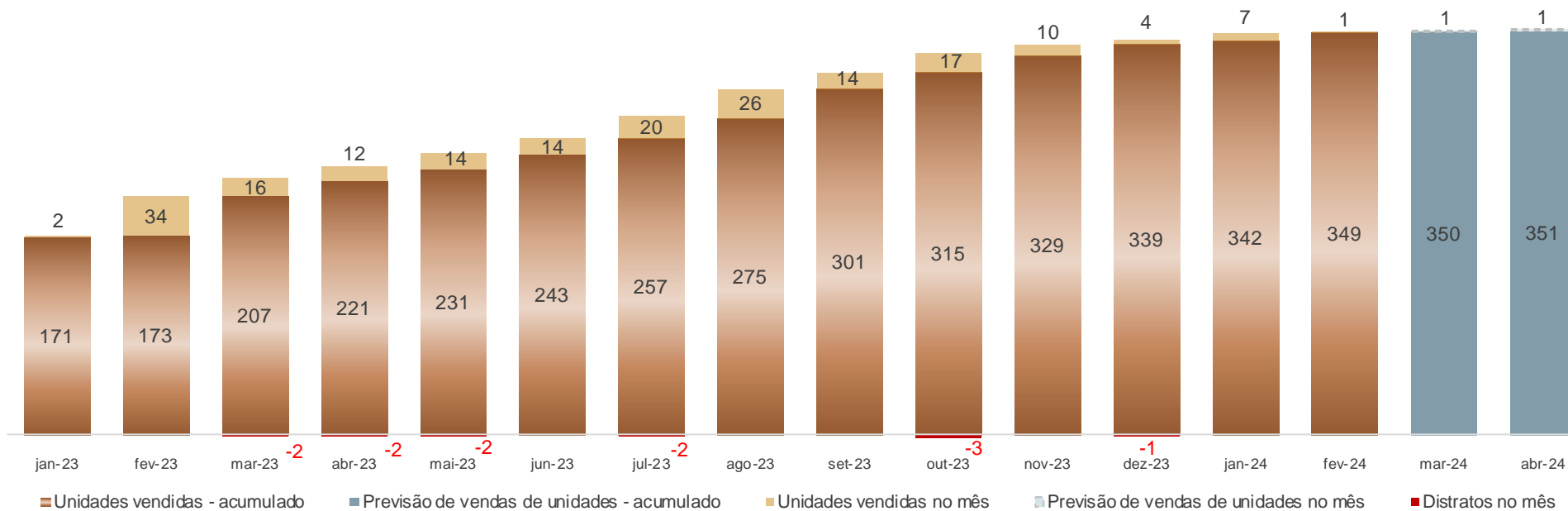
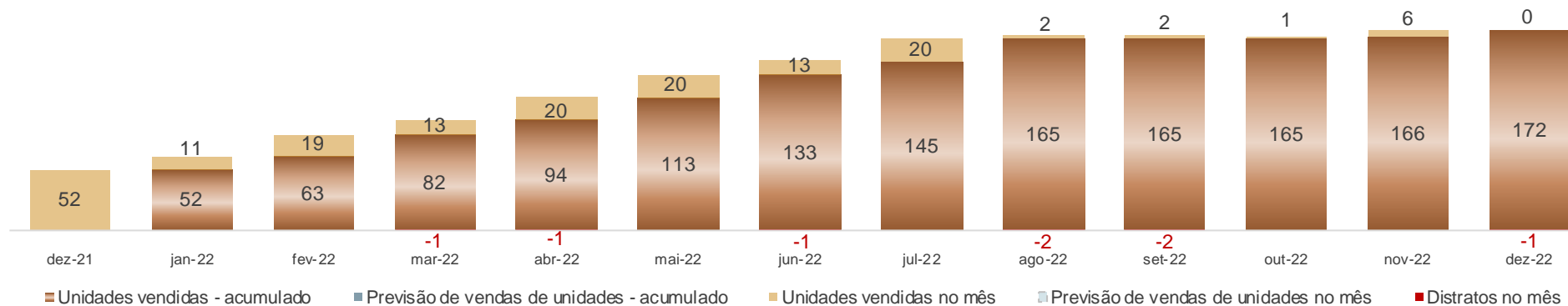
# Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

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



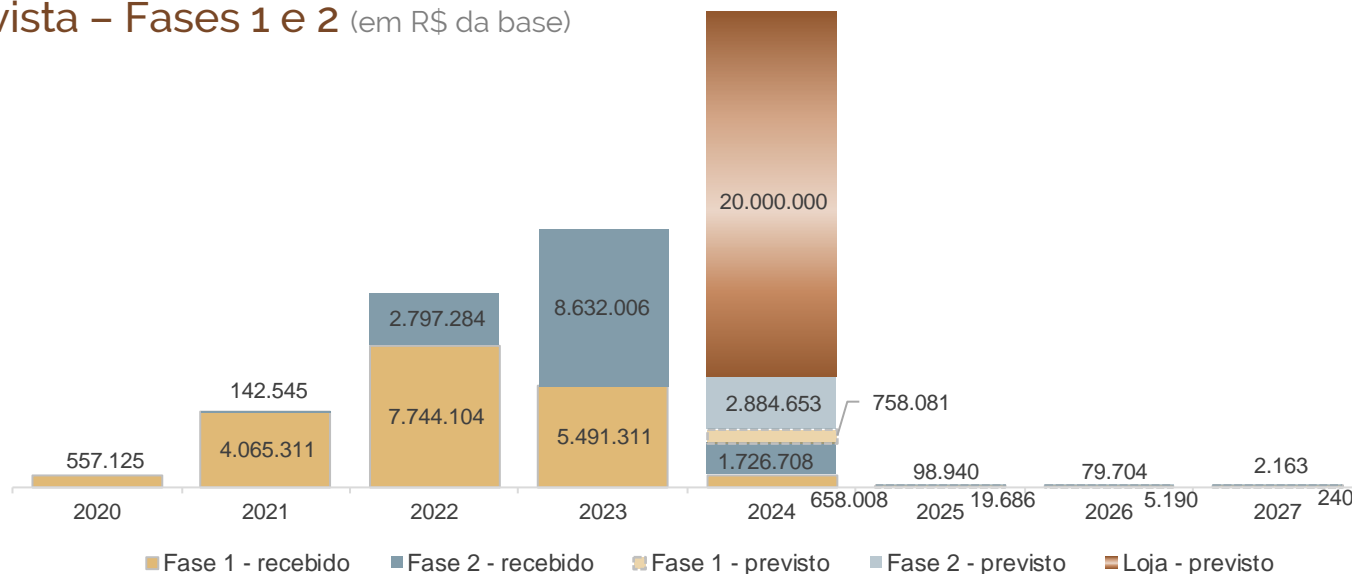
# Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

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

O valor de R\$ 658.008 indicado em 2024, corresponde ao montante recebido da fase 1.

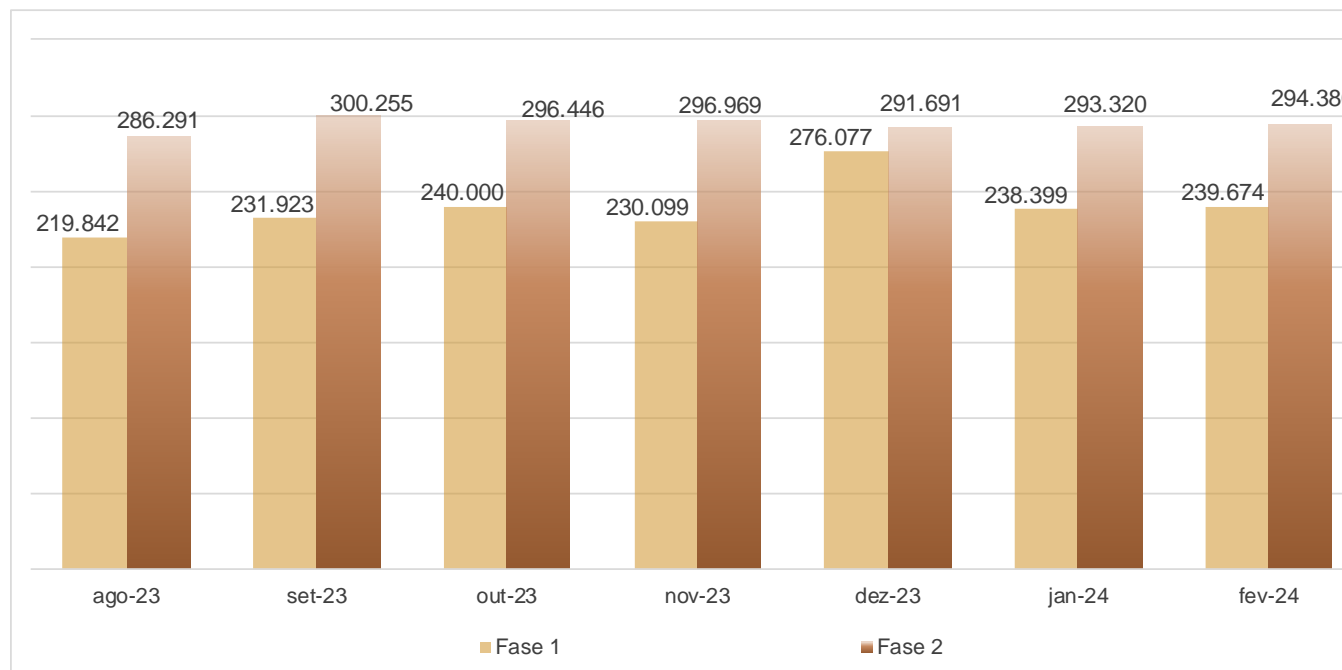
Os valores de R\$ 19.686, R\$ 5.190 e R\$ 240 indicados nos anos de 2025, 2026 e 2027 respectivamente correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento.

Já os valores de R\$ 98.940, R\$ 79.704 e R\$ 2.163 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\$)



# Indicadores Operacionais | Maracatins - Moema

## Dados gerais

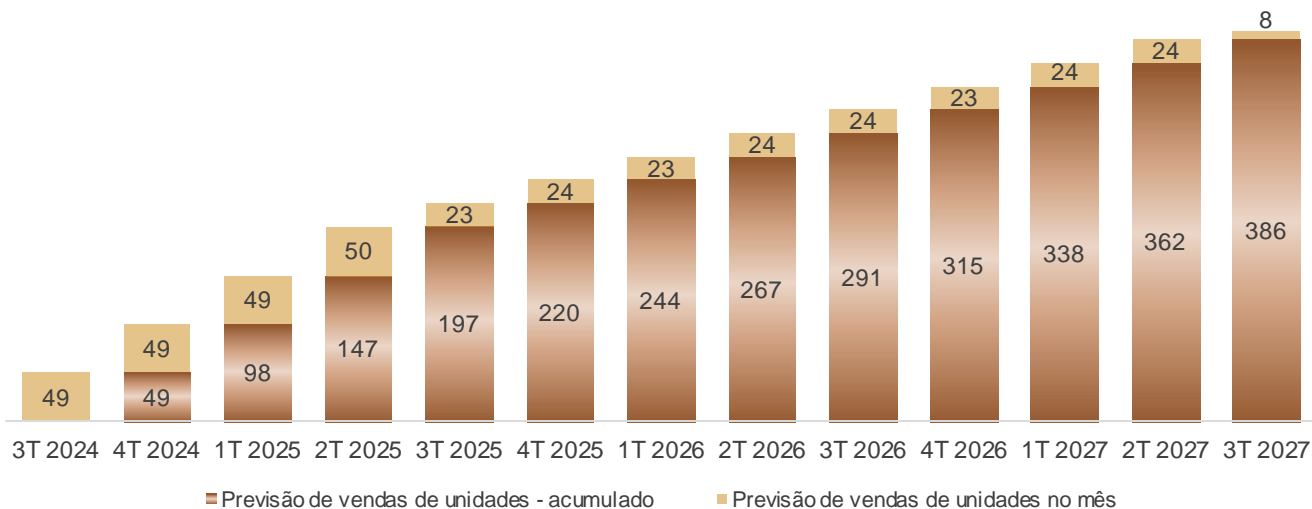
Data de lançamento	1º semestre/24*
Data de início das obras	1º semestre/25*
Total de unidades	394 unidades residenciais* 2 lojas*
Unidades vendidas (acumulado)	0

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

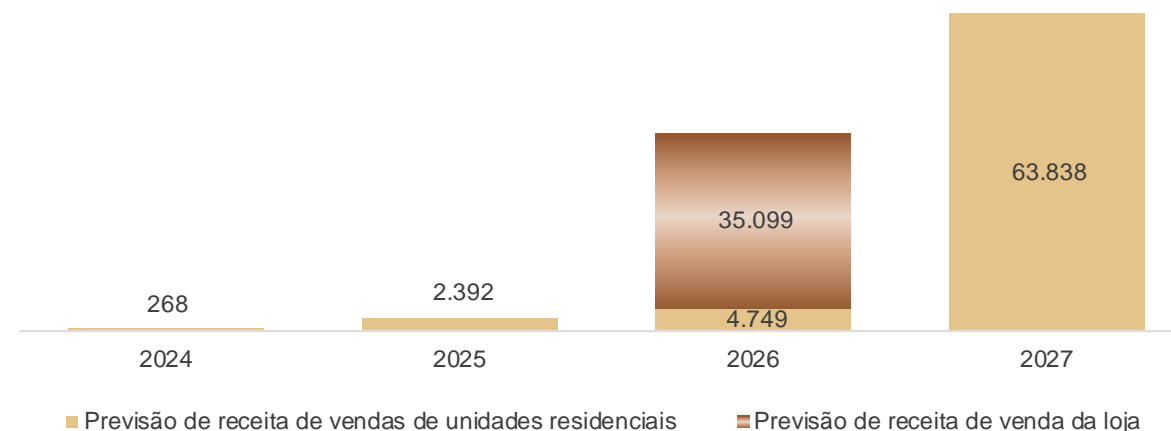
## Cronograma de eventos



## 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 <sup>2</sup>	2.316 m <sup>2</sup>
Permuta financeira (unidades 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%

# Demonstração de resultados

## Expectativa para indicadores da qualidade do investimento

TIR efetiva acima do IPCA (a.a)	15,33%
TIR nominal (a.a)	21,10%
Múltiplo do capital investido (em R\$ da base)	2,67

# Os Ativos

Fotos da obra da Fase 2 | 90,5% de avanço de obra até fev/24



# Os Ativos

Perspectivas ilustrativas dos empreendimentos



Ibitirama

Localização:  
Área do terreno:

Vila Prudente  
6.952 m<sup>2</sup>



Maracatins

Localização:  
Área do terreno:

Moema  
5.659 m<sup>2</sup>



# 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](http://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](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

