Treecorp Real Estate FII TCPF11

relatório gerencial
abril/2024

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

Treecorp Real Estate

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de abril 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 e gestão:
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$ 33.108.423,99

Valor Patrimonial da cota:
R$ 111,35

Rendimento por cota no mês:
Não houve distribuição no mês

Aplicações financeiras:
R$ 1.915.881,51

UNITAS BR CAPITAL

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 e a conclusão das obras ocorreu em dezembro/23, mês em que foi emitido o habite-se. Do total de 500 unidades, foram comercializadas 98,6%, Em abril houve um distrato e não ocorreram vendas de unidades. Houve uma venda de depósito, não contabilizado como unidade. Portanto, restam 7 unidades para comercialização.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/21. As obras iniciaram em junho/22. Até abril/24 foram comercializadas 98,8% das unidades (incluindo as transações ocorridas no mês). No mês houve um distrato e não houve vendas. Há quatro unidades em estoque para comercialização.

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. No local será desenvolvido um empreendimento residencial com aproximadamente 28.081 m² de área privativa, incluindo as lojas, 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 das unidades residenciais do empreendimento é de aproximadamente R$ 479 milhões. O projeto se encontra em fase de aprovação junto à prefeitura.

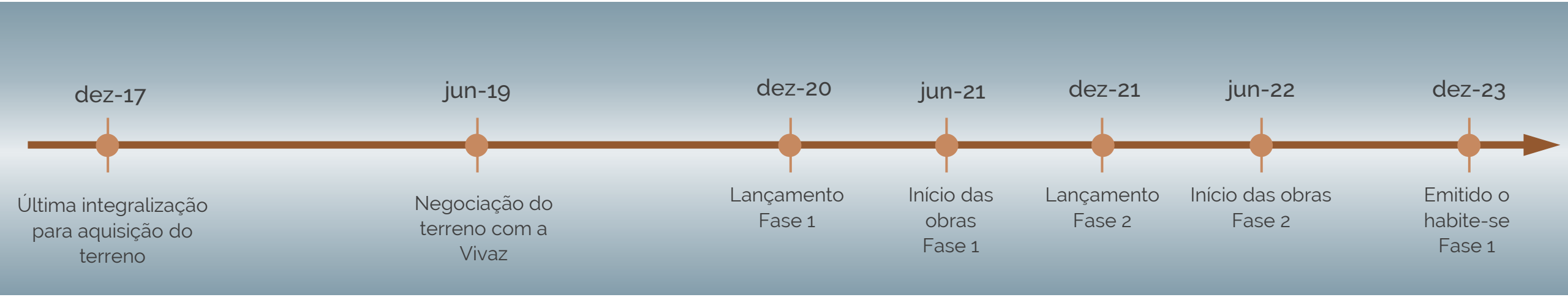
Em maio não houve resultado a distribuir, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de abril de 2024.

Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Dados gerais

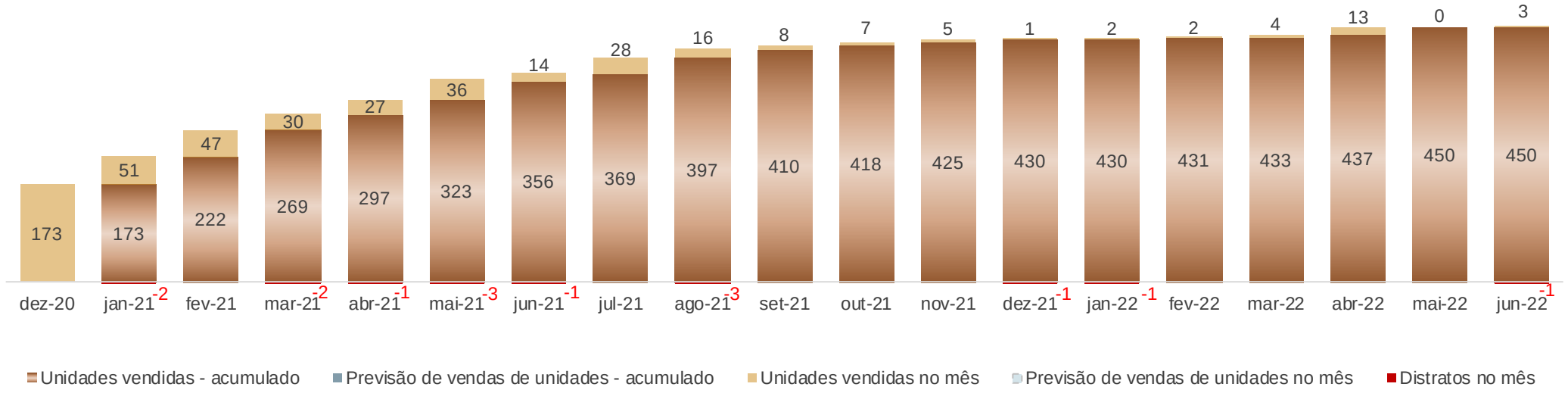
	Fase 1	Fase 2
Data de lançamento	dez/20	dez/21
Data de início das obras	junho/21	junho/22
Total de unidades	500	352
Unidades vendidas (acumulado)	493	348

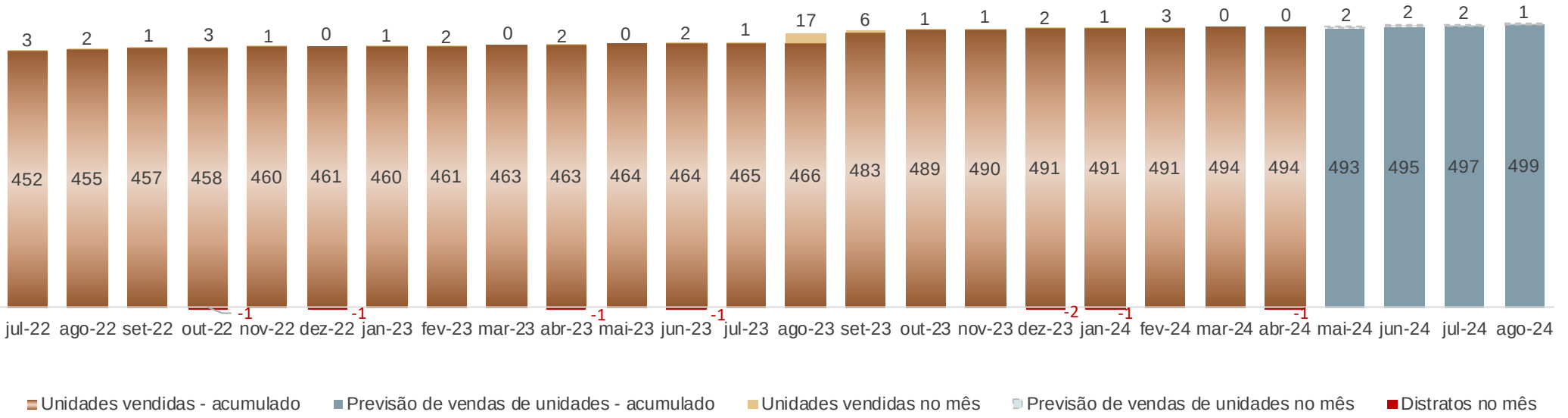
Cronograma de eventos



Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

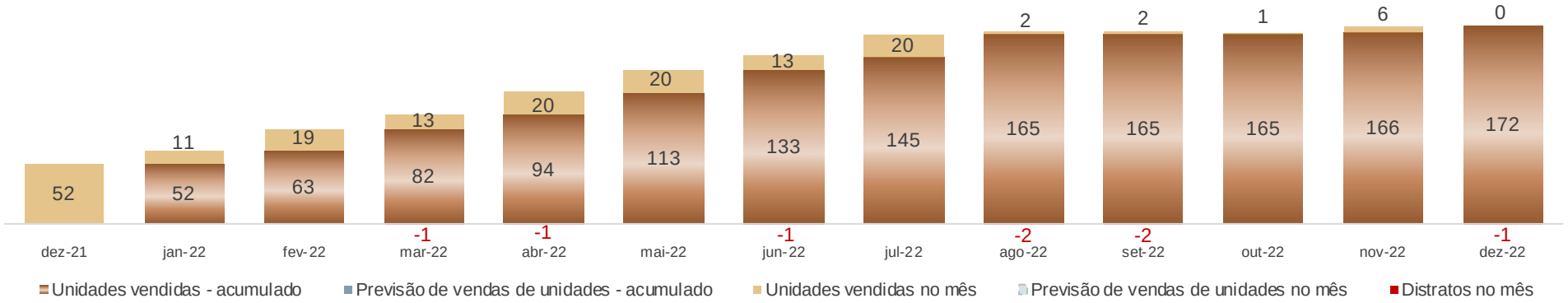
Unidades vendidas e previsão de venda de estoque | fase 1

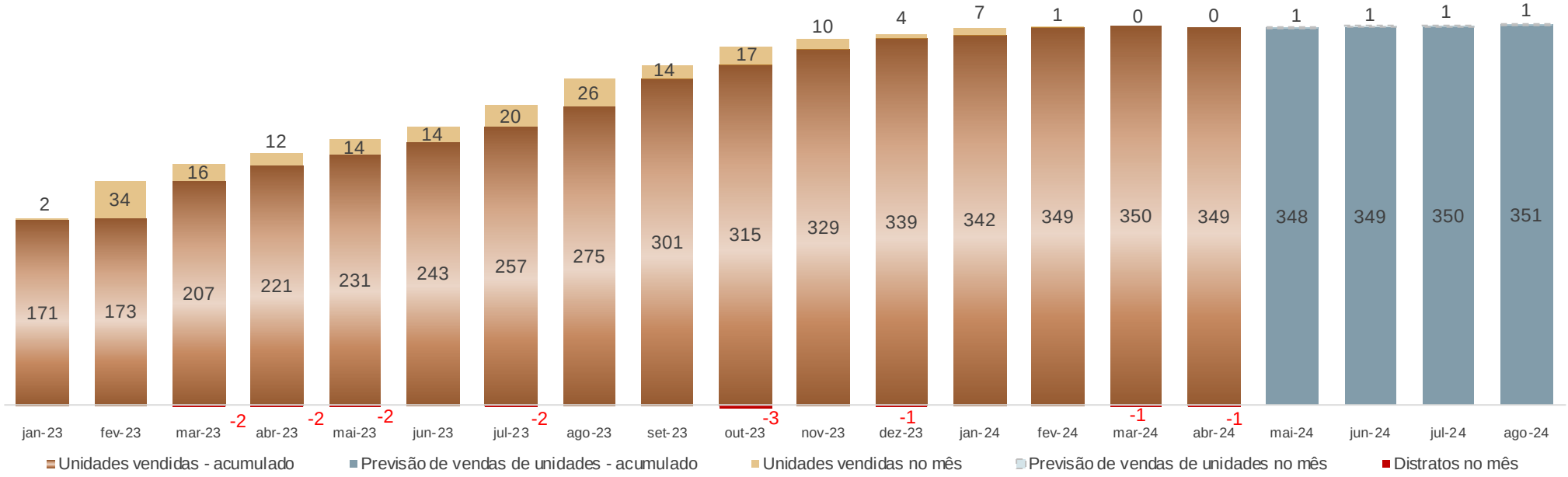




Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Unidades vendidas e previsão de venda de estoque | fase 2





Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

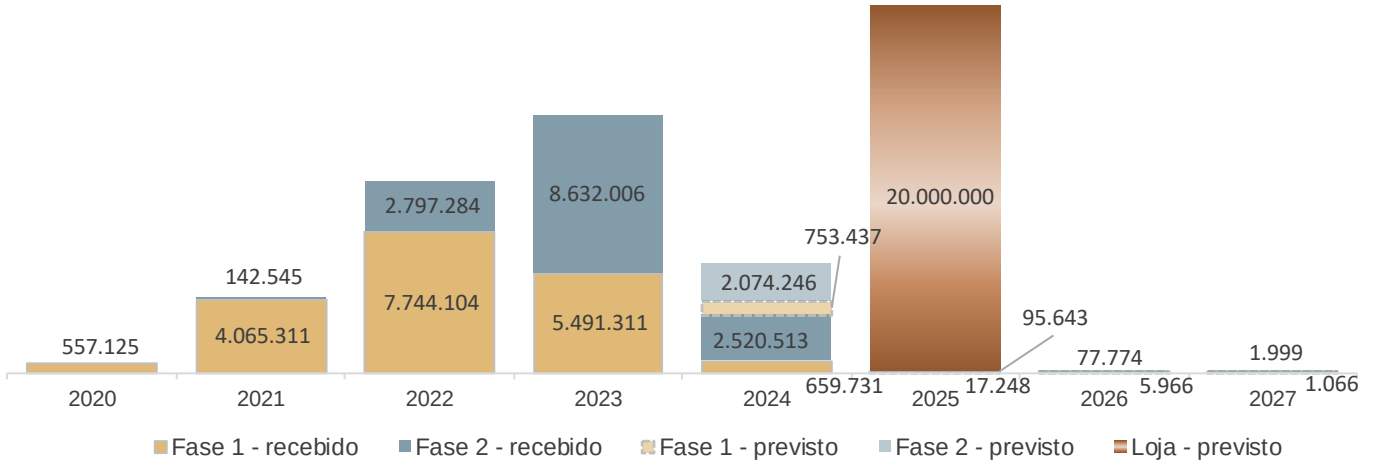
Receita de permuta recebida e prevista – Fases 1 e 2 (em R$)

O valor de R$ 659.731 indicado em 2024, corresponde ao montante recebido da fase 1. Comparativamente ao mês anterior, o valor recebido está menor, pois houve um desconto no mês de abril, referente ao *itbi de unidades, incluído no preço e pago diretamente pelo incorporador.

Os valores de R$ 17.248, R$ 5.966 e R$ 1.066 indicados nos anos de 2025, 2026 e 2027 respectivamente correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento.

Já os valores de R$ 95.643, R$ 77.774 e R$ 1.999 indicados em 2025, 2026 e 2027, respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2.

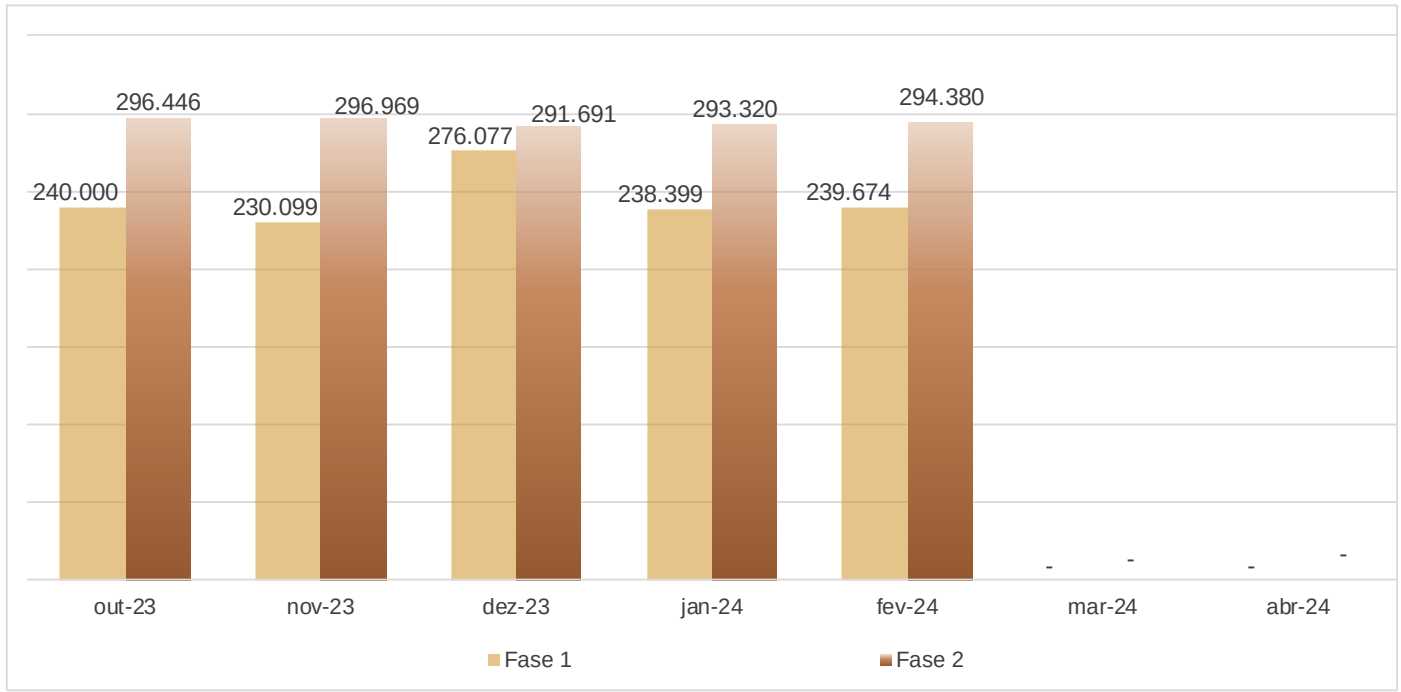
*itbi: imposto sobre transmissão de bens imóveis



Evolução do preço de venda Fases 1 e 2

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

Em abril/24 não houve vendas



UNITAS BR CAPITAL

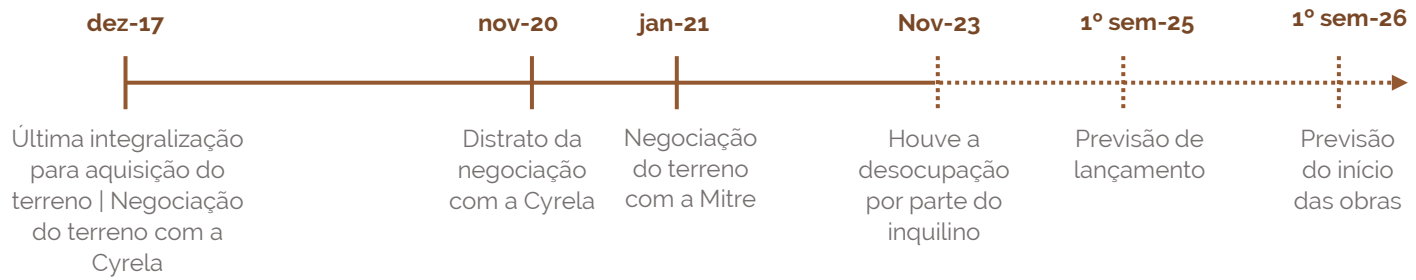
Indicadores Operacionais | Maracatins - Moema

Dados gerais

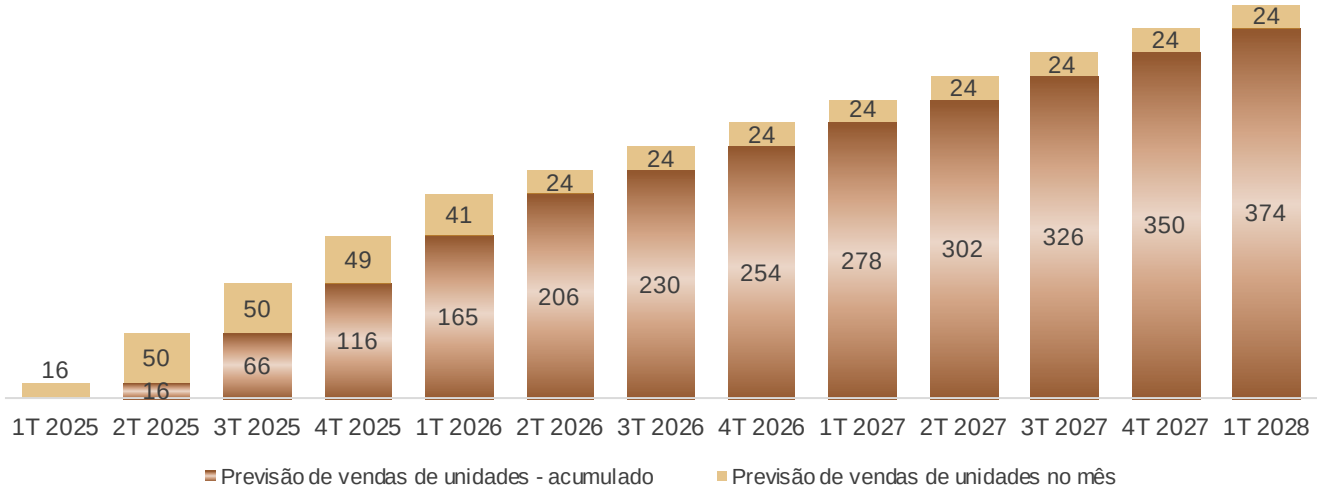
Data de lançamento (previsão)	1º semestre/25
Data de início das obras (previsão)	1º semestre/26
Total previsto de unidades	398 unidades residenciais* 2 lojas*
Unidades vendidas (acumulado)	0

*O projeto está em fase de aprovação e ainda podem ocorrer ajustes por questões técnicas ou legais. Portanto está indicado o total previsto de unidades.

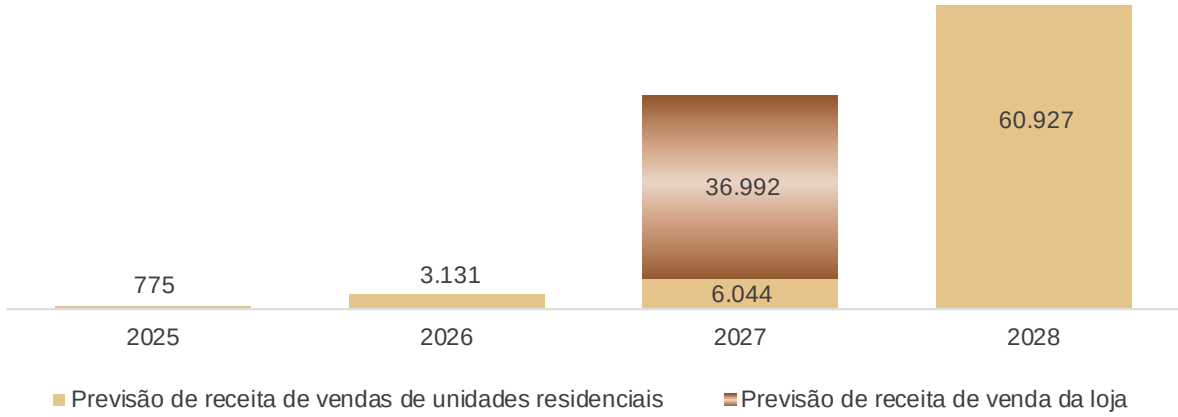
Cronograma de eventos



Previsão de venda de unidades



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



UNITAS BR CAPITAL

Quadro resumo

Condições comercias de cada empreendimento

	Ibitirama	Maracatins
Caixa	R$ 2,17 milhões	R$ 28,56 milhões
Permuta física (loja)	1.500 m²	2.316 m²
Permuta financeira (unidades residenciais)	17,4% do VGV (5.487 m²)	16,6% do VGV (4.524 m²)
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)	14,58%
TIR nominal (a.a)	19,74%
Múltiplo do capital investido (em R$ da base)	2,68

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+Treecorp-Real-Estate-Fundo-De-Investimento-Imobiliario-I.html

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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos