Treecorp Real Estate FII TCPF11

relatório gerencial
abril/2026

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

Treecorp Real Estate

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de abril de 2026

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 Participações Imobiliárias Ltda., a qual detinha 50,0% da empresa Threel Participações e Investimentos S. A., cujo objetivo é a compra de terrenos para negociação com incorporadoras por meio de permutas físicas e financeiras.

A TCP retirou-se da sociedade da Threel no primeiro semestre de 2025, passando a ter o seu patrimônio segregado.

O presente relatório contempla informações do período de julho de 2024 a abril de 2026

Patrimônio líquido | abr-26:
R$ 29.265.153,44

Valor Patrimonial da cota | abr-26:
R$ 98,43
Histórico dos últimos 12 meses do valor patrimonial da cota, adiante no relatório.

Rendimento por cota:
Não houve distribuição de rendimentos do período de maio de 2024 adiante.

Aplicações financeiras:
R$ 1.798.694,91

Destaques e Comentários

Histórico



Fachada do empreendimento Vivaz Ibitirama

No início de sua operação, o fundo adquiriu participação de 50% em dois terrenos: um localizado na Vila Prudente e outro 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 superação das condições resolutivas.

O projeto desenvolvido no terreno foi dividido em duas fases. A primeira, com 500 unidades residenciais, foi lançada em dezembro/20. As obras se iniciaram em junho de 2021 e a conclusão ocorreu em dezembro de 2023, mês em que foi emitido o habite-se.

Do total de 500 unidades, 71% foram comercializadas nos primeiros seis meses após o lançamento. A conclusão das vendas ocorreu em junho de 2024, ficando apenas 5 unidades em estoque, as quais correspondem às lojas objeto da permuta acima mencionada. Em julho de 2024, o estoque foi encerrado.

A segunda fase, com 352 unidades residenciais, foi lançada em dezembro de 2021. As obras se iniciaram em junho de 2022 e a conclusão ocorreu em setembro de 2024, com a emissão do habite-se.

Nos primeiros doze meses após o início das vendas foram comercializadas 48,5% das unidades. Em fevereiro de 2024 havia apenas duas unidades no estoque e a conclusão das vendas ocorreu em julho de 2025.

Destaques e Comentários

Histórico

O terreno de Moema, com 5.659 m² de área prevista e localizado na Alameda dos Maracatins, foi inicialmente negociado com a incorporadora Cyrela em dezembro de 2017. Houve um distrato no segundo trimestre de 2020, sendo posteriormente negociado com a incorporadora Mitre em janeiro de 2021 por meio de permuta física, permuta financeira e valores pagos em caixa até agosto de 2021. **A composição final da área do terreno foi de 5.113m2**, tendo em vista que um dos lotes não foi integrado ao projeto.

O projeto final é composto por três torres de unidades residenciais. Duas torres dispõem de unidades com área de 113m², 114m² e 141m², somando 138 unidades e totalizando 16.968m² de área privativa. Dispõem ainda de uma loja no térreo, que é objeto de permuta física com a empresa TCP, investida do Fundo Treecorp. A terceira torre contém unidades com área 23m², 31m² e 35m², totalizando 323 unidades e 10.222,85m² de área privativa.

A expectativa é de que o preço médio de venda das unidades varie em torno de R$ 22.000/m² a R$ 23.000/m² de área privativa para as unidades acima de 100m² e em torno de R$ 20.000/m² a R$ 21.000/m² de área privativa para as unidades abaixo de 100m²,

As vendas se iniciaram em agosto de 2025 e até abril de 2026 foram comercializadas 254 unidades, o que representa 54% das unidades.

54%

de vendas das unidades residenciais

R$ 158,5 milhões

de VGV vendido

Recebimento conforme fluxo previsto nos contratos; VGV descontando a comissão de vendas







Images do empreendimento da Al. dos Maracatins
Fonte: web site do incorporador | com autorização de uso das imagens
Imagens meramente ilustrativas

Destaques e Comentários

Histórico

Estrutura do negócio

Inicialmente o Fundo Imobiliário investiu na empresa TCP Participações Imobiliárias Ltda. ("TCP"), sendo detentor de 100% da TCP. A TCP detinha 50% da empresa Threel Participações e Investimentos S. A. ("Threel"), a qual realizou os investimentos nos empreendimentos imobiliários.

Com os investimentos realizados, a Threel detinha uma permuta financeira correspondente a 17,4% do VGV (Valor Global de Vendas) das unidades residenciais do empreendimento Ibitirama, denominado Vivaz Estação Vila Prudente, além de uma permuta física das lojas correspondente a aproximadamente 1.500m². No empreendimento da Alameda Maracatins, detinha uma permuta correspondente a aproximadamente 2.503m² de área privativa residencial, a ser convertida em percentual do VGV para recebimento dos valores na modalidade de permuta financeira, mais uma permuta física da área de lojas, incluindo a área de vagas.

No primeiro trimestre de 2025, visando elevar a eficiência da gestão, a TCP optou por segregar o patrimônio, retirando-se, portanto, da sociedade da Threel. Os ativos detidos pela TCP como sócia da Threel passaram a integrar diretamente o patrimônio da TCP. A transação ocorreu por meio de redução de capital da empresa Threel

Na divisão de ativos, a TCP manteve os direitos a 50% sobre os recebíveis do empreendimento Ibitirama, que correspondiam a valores mensais menos expressivos, tendo em vista que as vendas estavam concluídas e os montantes mais expressivos já haviam sido recebidos. Além disso, optou por ficar com um percentual maior do investimento no empreendimento da Alameda dos Maracatins (Moema), em troca da área das lojas do empreendimento Ibitirama, visando maior liquidez. Na ocasião, o projeto da Alameda Maracatins já estava em vias de ser lançado, e apresentava maior potencial de liquidez do que as lojas da Avenida Ibitirama, que estavam em prospecção para locação.

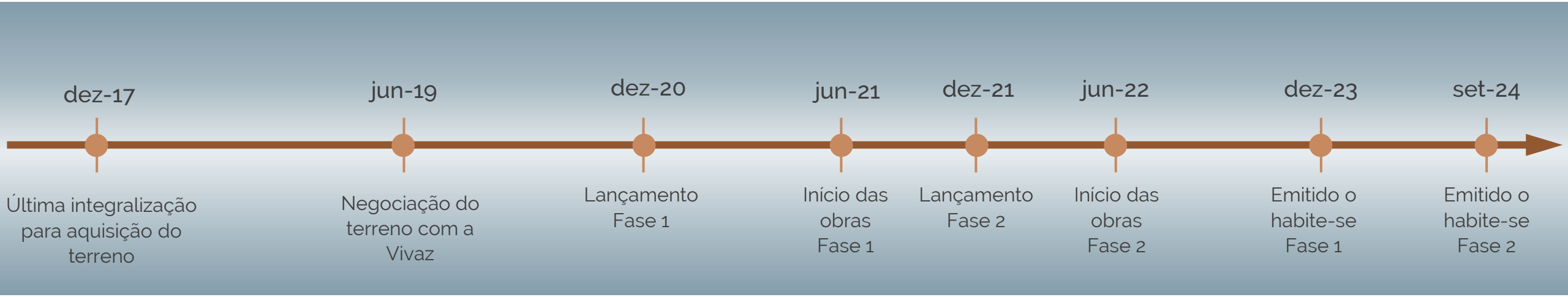
O produto do empreendimento da Alameda dos Maracatins foi revisado, alcançando aproximadamente 27.190m² de área privativa, incluindo as lojas. A TCP ficou com 5,952% do VGV das unidades residenciais, além de uma permuta física da loja correspondente a 959,17m². Sobre o valor da permuta financeira, são descontados 4% de imposto, 4% de marketing e 6% de comissão de vendas, sendo os valores repassados líquidos para a TCP.

Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Dados gerais

	Fase 1	Fase 2
Data de lançamento	dezembro/20	dezembro/21
Data de início das obras	junho/21	junho/22
Habite-se (conclusão obras)	Dezembro/23	Setembro/24
Total de unidades	500	352
Unidades vendidas (acumulado)	100%	100%

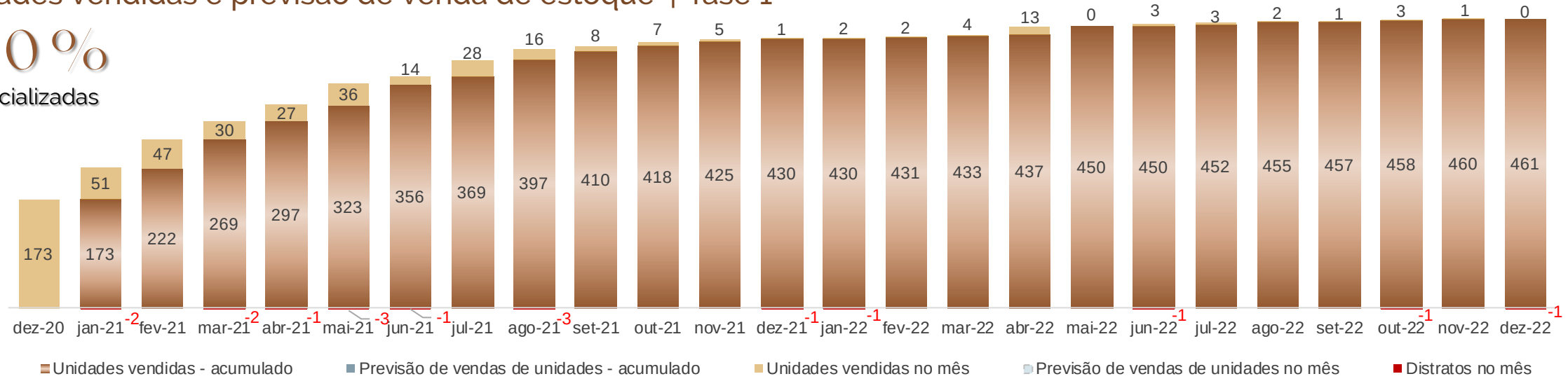
Cronograma de eventos

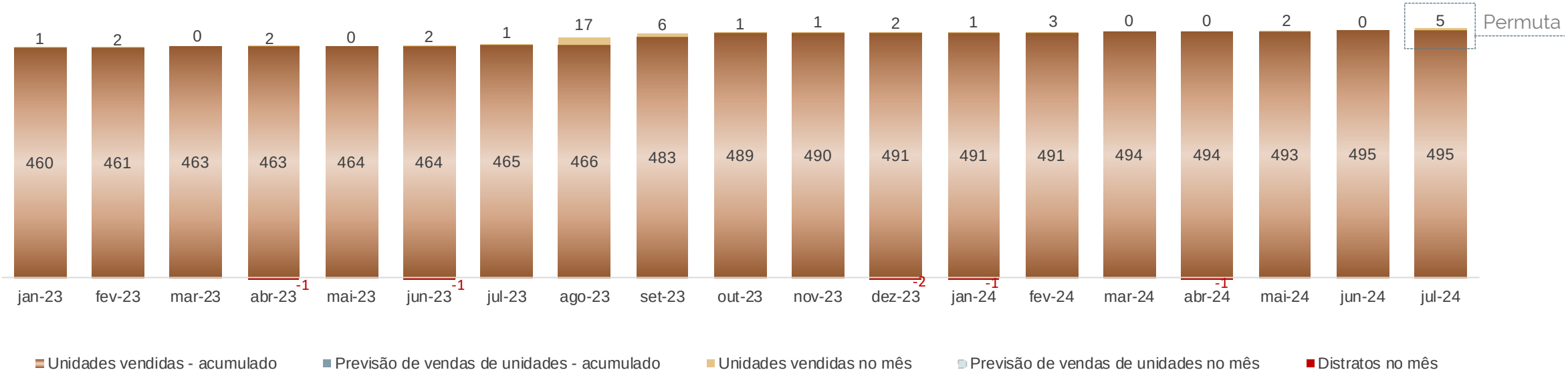


Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Unidades vendidas e previsão de venda de estoque | fase 1

100%
comercializadas



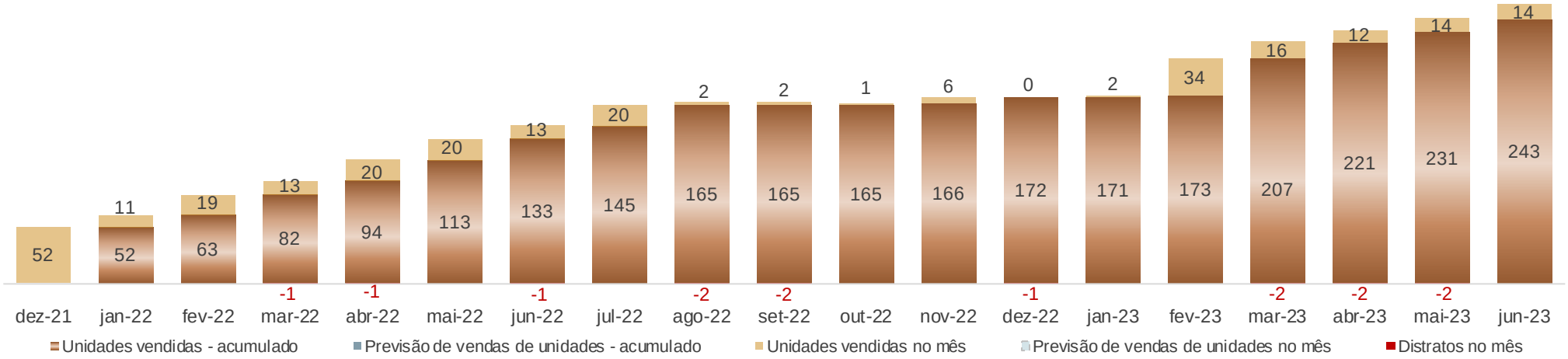


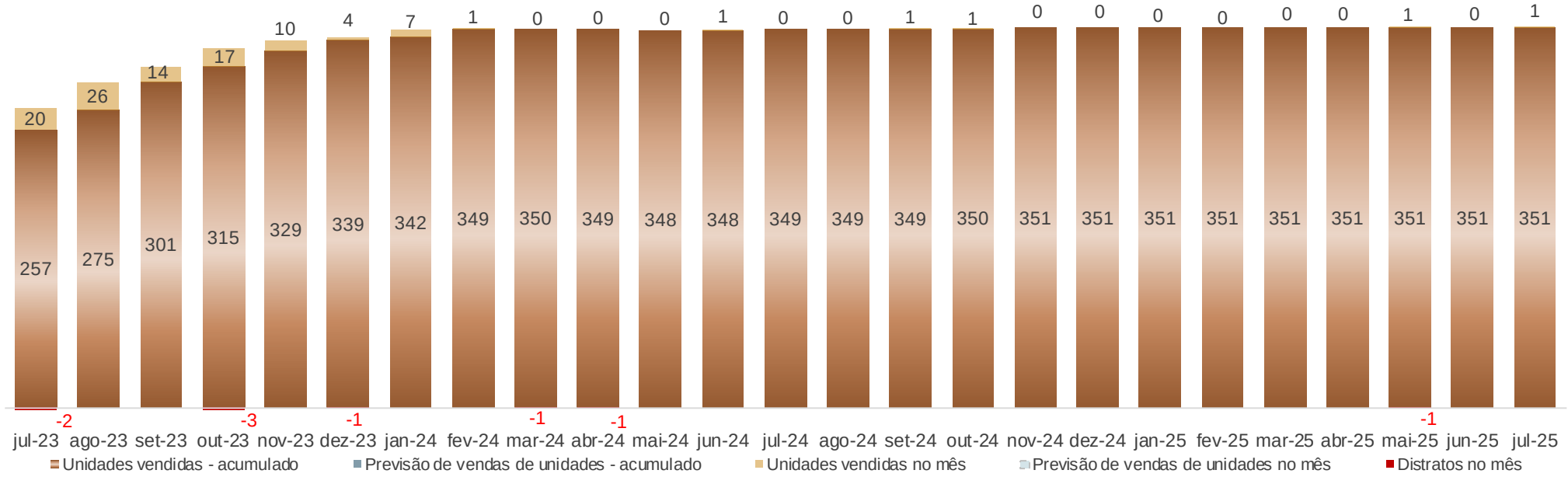
Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

Unidades vendidas e previsão de venda de estoque | fase 2

100%

comercializadas





UNITAS BR CAPITAL

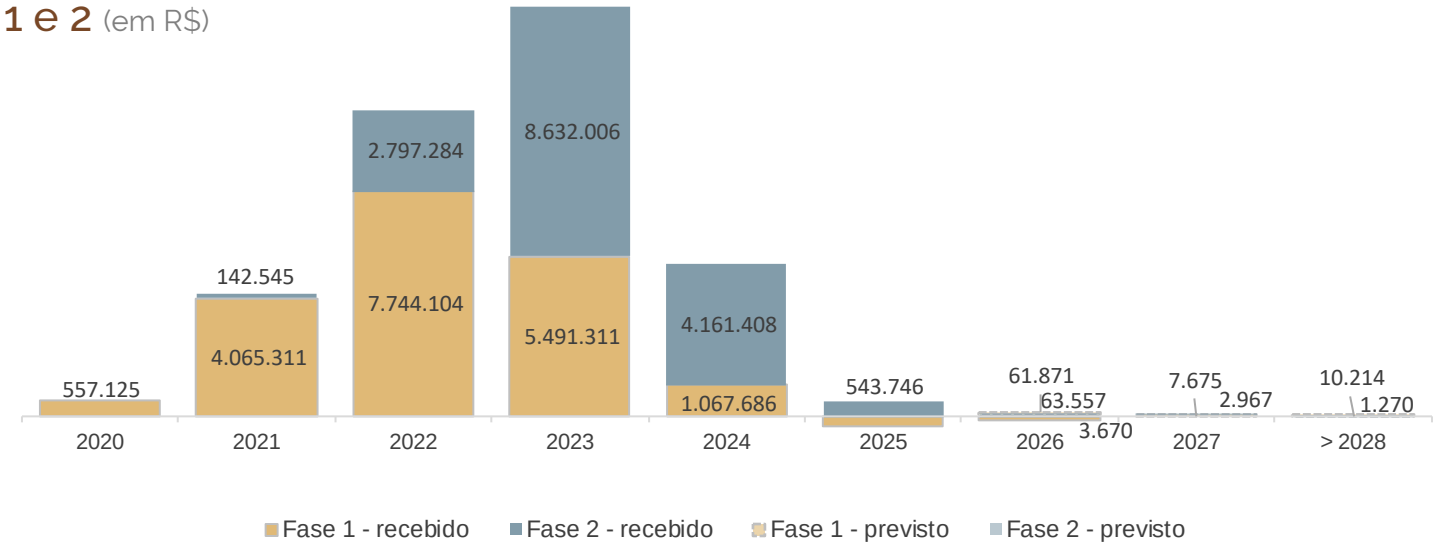
Indicadores Operacionais | Ibitirama Vila Prudente

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

Os valores de R$ 3.670, R$ 2.967 e R$ 1.270 indicados nos anos de 2026, 2027 e >2028 respectivamente correspondem aos recebíveis previstos para a Fase 1 do empreendimento.

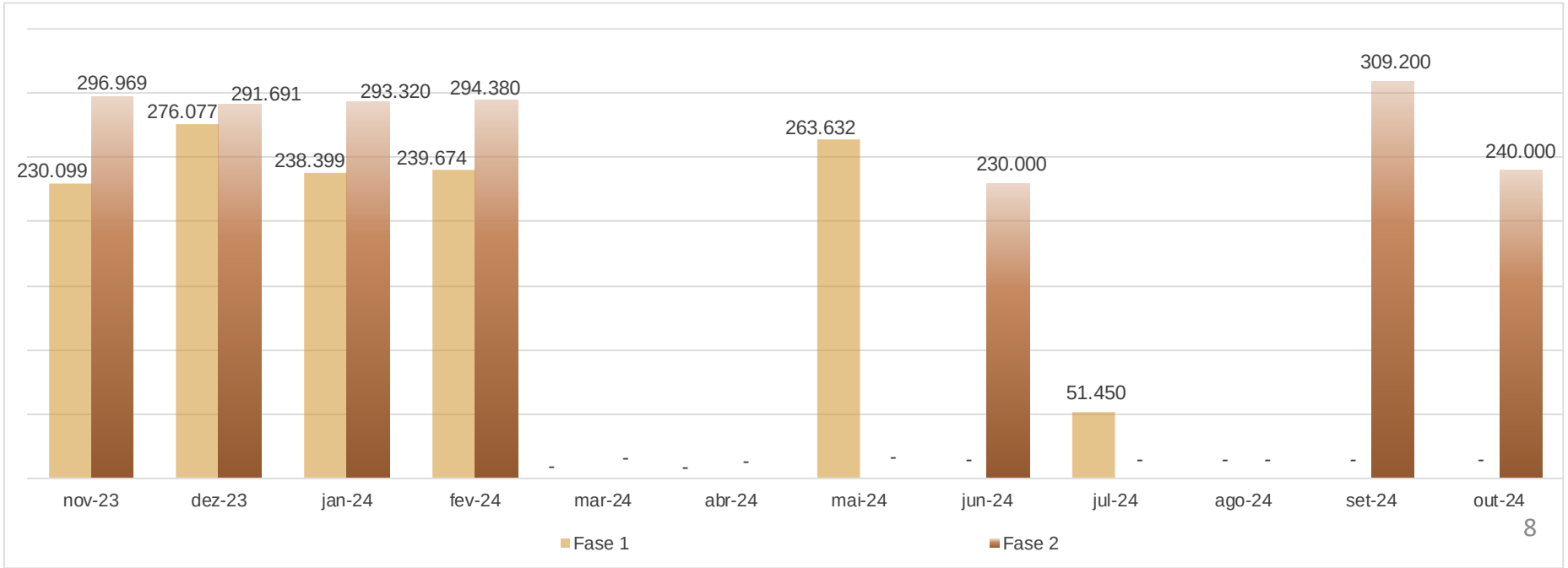
Já os valores de R$ 61.871, R$ 7.675 e R$ 10.214 indicados em 2026, 2027 e >2028, respectivamente, correspondem aos recebíveis previstos para a fase 2.

A proporção de 50% dos recebíveis indicados, a partir da segregação do patrimônio entre TCP e Threel, vão diretamente para a TCP.



Evolução do preço de venda Fases 1 e 2

(Preço médio da unidade | realizado | em R$)
Últimos 12 meses em que incorreram vendas



Indicadores Operacionais | Maracatins - Moema

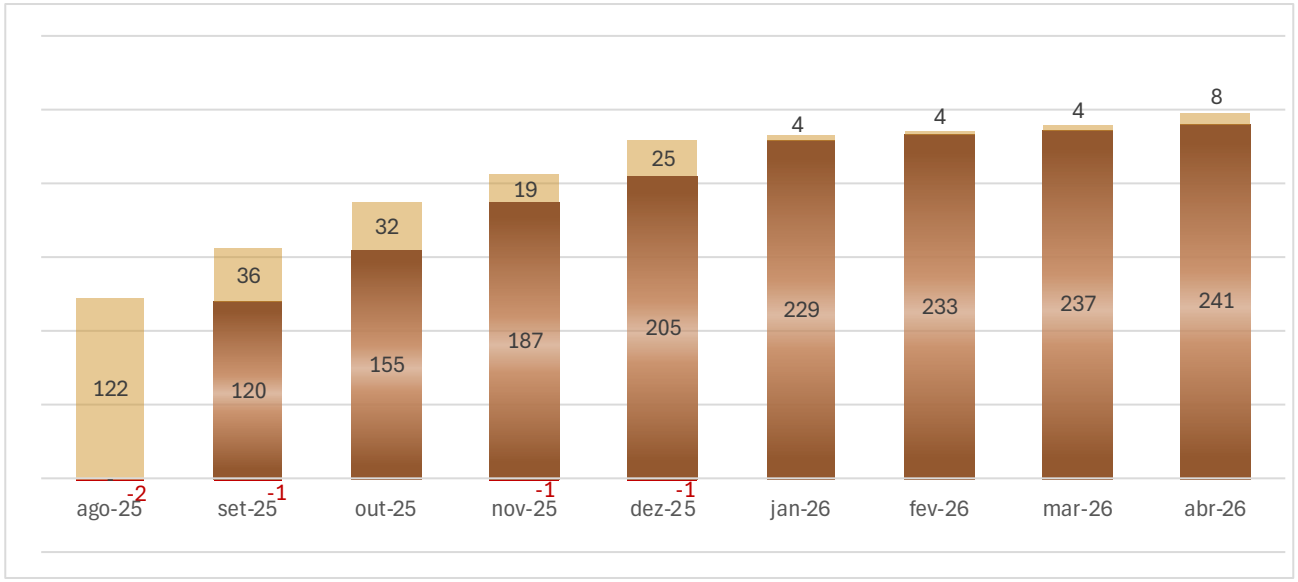
Dados gerais

Data de lançamento	Agosto/25
Data de início das obras (previsão)	junho/26
Total previsto de unidades	323 unidades: áreas de 23m², 31m² e 35m2 138 unidades: áreas de 113m², 114m² e 141m, 1 loja
Previsão de habite-se	Janeiro de 2029

Cronograma de eventos

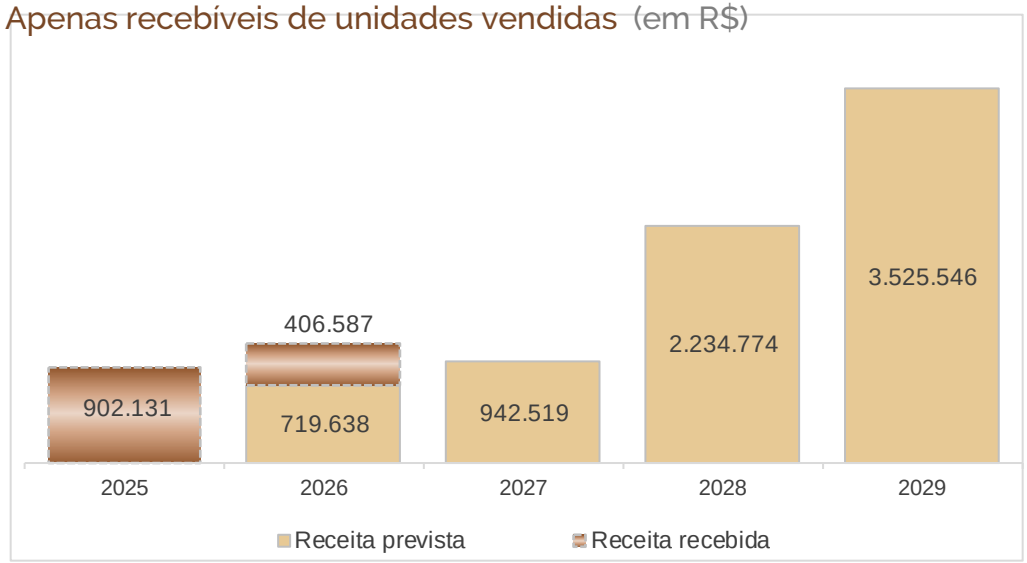


Vendas realizadas



Receita prevista de permuta

Valores recebidos pela TCP e repassados ao FII como dividendos
Apenas recebíveis de unidades vendidas (em R$)



UNITAS BR CAPITAL

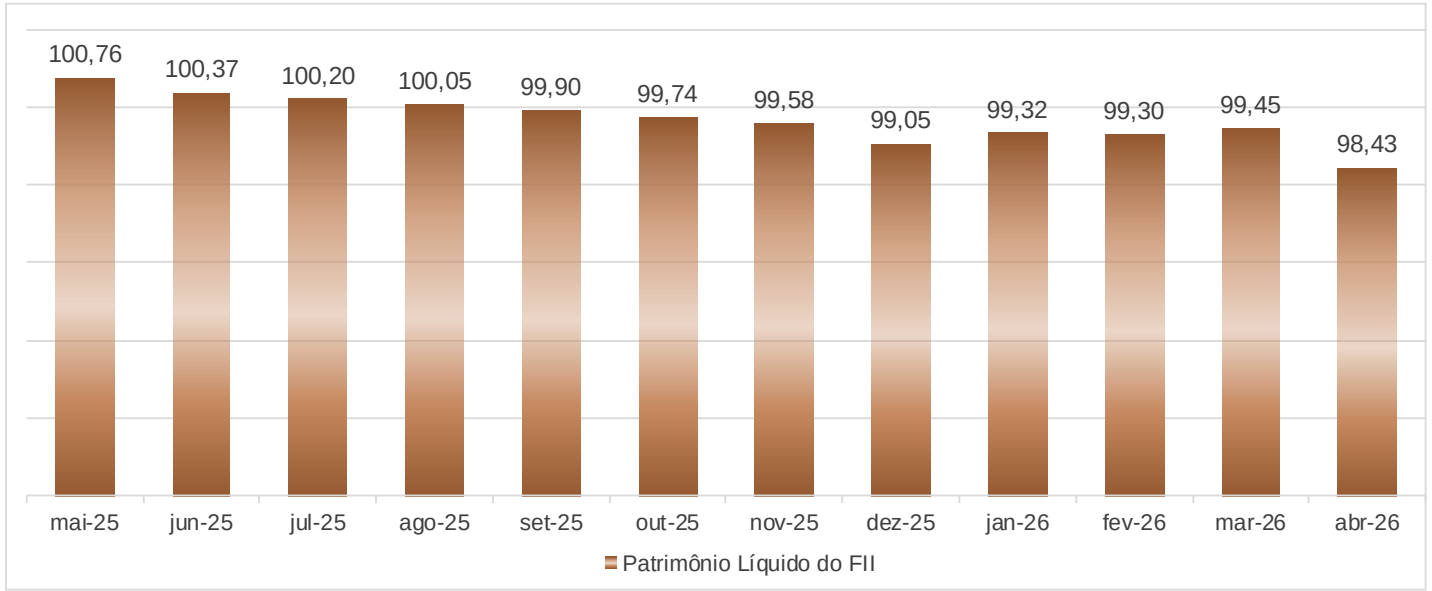
Quadro resumo

Condições comercias de cada empreendimento

	Ibitirama	Maracatins
Caixa	R$ 2,17 milhões	R$ 28,56 milhões
Permuta física (loja) 100% da TCP (investida do FII)	----	959,17 m²
Permuta financeira (unidades residenciais)	17,4% do VGV (5.487 m²) Sendo 50% para a TCP	5,292% do VGV (1.497,44 m²) 100% para a TCP

Patrimônio Líquido do Fundo

Últimos 12 meses (em R$)



Demonstração de resultados

Resultado apurado no Fundo | últimos 24 meses | parte 1

Valores em R$

	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25
Receita Operacional Bruta	**6.292**	**14.533**	**16.787**	**15.553**	**13.615**	**14.330**	**-**	**12.488**	**15.310**	**14.211**	**13.329**	**14.082**
Dividendos recebidos da investida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	6.292	14.533	16.787	15.553	13.615	14.330	-	12.488	15.310	14.211	13.329	14.082
Despesas	**(73.474)**	**(66.241)**	**(61.131)**	**(60.341)**	**(60.266)**	**(61.189)**	**(60.082)**	**(61.002)**	**(59.922)**	**(58.190)**	**(61.297)**	**(59.864)**
Despesas Operacionais	(13.511)	(6.399)	(1.375)	(1.375)	(1.375)	(2.375)	(1.375)	(2.375)	(1.375)	-	(3.180)	(1.771)
Assessoria Jurídica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas gerais	-	-	-	-	-	(1.000)	-	-	-	-	(520)	(111)
Taxa CVM, Ambima, B3	(12.761)	(3.274)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.660)	(1.660)
Auditoria	-	(1.375)	(1.375)	(1.375)	(1.375)	(1.375)	(1.375)	(1.375)	(1.375)	-	-	-
Serviços de terceiros	(750)	(1.750)	-	-	-	-	-	(1.000)	-	-	(1.000)	-
Despesas administrativas	(59.962)	(59.842)	(59.756)	(58.966)	(58.891)	(58.814)	(58.707)	(58.627)	(58.547)	(58.190)	(58.116)	(58.093)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**(67.182)**	**(51.708)**	**(44.344)**	**(44.788)**	**(46.650)**	**(46.859)**	**(60.082)**	**(48.514)**	**(44.612)**	**(43.979)**	**(47.968)**	**(45.782)**
Arredondamento - saldo do mês anterior	(50.532)	(117.714)	(169.422)	(213.766)	(258.553)	(305.204)	(352.062)	(412.144)	(460.658)	(505.269)	(549.248)	(597.216)
Arredondamento - saldo para o mês seguinte	(117.714)	(169.422)	(213.766)	(258.553)	(305.204)	(352.062)	(412.144)	(460.658)	(505.269)	(549.248)	(597.216)	(642.998)
Remuneração total distribuída	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Demonstração de resultados

Resultado apurado no ambiente do Fundo | últimos 24 meses | parte 2

Valores em R$

	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
Receita Operacional Bruta	**14.689**	**13.622**	**15.048**	**12.889**	**13.540**	**13.162**	**560.304**	**102.130**	**136.562**	**56.623**	**104.529**	**108.129**
Dividendos recebidos da investida	-	-	-	-	-	-	550.000	142.000	117.763	40.000	84.465	89.302
Receitas financeiras	14.689	13.622	15.048	12.889	13.540	13.162	10.304	(39.870)	18.799	16.623	20.064	18.827
Despesas	**(56.197)**	**(57.576)**	**(62.240)**	**(56.043)**	**(56.964)**	**(61.888)**	**(55.873)**	**(61.738)**	**(55.585)**	**(64.621)**	**(58.421)**	**(57.043)**
Despesas Operacionais	(11.159)	(2.663)	(7.450)	(1.450)	(2.450)	(7.450)	(1.450)	(7.450)	(1.450)	(9.450)	(3.116)	(1.749)
Assessoria Jurídica	-	-	(6.000)	-	-	(6.000)	-	(5.000)	-	(8.000)	-	-
Contas gerais	(12)	(1.002)	-	-	-	-	-	(1.000)	-	-	(300)	-
Taxa CVM, Ambima, B3	(11.147)	(1.660)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.749)	(1.749)
Auditoria	-	-	(1.450)	(1.450)	(1.450)	(1.450)	(1.450)	(1.450)	(1.450)	(1.450)	-	-
Serviços de terceiros	-	-	-	-	(1.000)	-	-	-	-	-	(1.066)	-
Despesas administrativas	(45.038)	(54.913)	(54.790)	(54.593)	(54.514)	(54.438)	(54.423)	(54.288)	(54.135)	(55.171)	(55.306)	(55.294)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	**(41.507)**	**(43.954)**	**(47.192)**	**(43.154)**	**(43.424)**	**(48.726)**	**504.430**	**40.391**	**80.977**	**(7.998)**	**46.108**	**51.086**
Arredondamento - saldo do mês anterior	(642.998)	(684.505)	(728.459)	(775.651)	(818.805)	(862.230)	(910.956)	(406.526)	(366.134)	(285.158)	(293.156)	(247.048)
Arredondamento - saldo para o mês seguinte	(684.505)	(728.459)	(775.651)	(818.805)	(862.230)	(910.956)	(406.526)	(366.134)	(285.158)	(293.156)	(247.048)	(195.963)
Remuneração total distribuída	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A última distribuição de dividendos aos cotistas ocorreu em abril de 2024, referente à apuração de março de 2024. No período de abril de 2024 a outubro de 2025 o fundo não recebeu dividendos da investida, tendo em vista que os recebíveis do empreendimento Ibitirama eram de baixo valor e foram utilizados para cobrir as despesas da operação da investida, assim como tributos. Nesse período, o fundo acumulou um déficit. A partir de novembro de 2025 o fundo passou a receber os dividendos decorrentes do empreendimento da Alameda dos Maracatins. A expectativa é de que até meados do segundo semestre seja possível a retomada da distribuição de resultado aos cotistas do fundo.

Os Ativos

Perspectivas ilustrativas dos empreendimentos



Ibitirama

Localização: Vila Prudente
Área do terreno: 6.952 m²



Maracatins

Localização: Moema
Área do terreno: 5.113 m²

UNITAS BR CAPITAL

Há mais de **50 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