



São Paulo, 16 de maio de 2025

À B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

A/C: Sr. Heitor Luvás Maurici Gomes

Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos

Ref. Ofício 643/2025-SCF de 25 de abril de 2025

Assunto: Medidas referentes às ressalvas nas Demonstrações Financeiras do TRECOP Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - I

Prezado Sr.

A **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, administradora do Trecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário I (“Fundo”), em atenção ao Ofício 643/2025-SCF, datado de 25 de abril de 2025, vem prestar os esclarecimentos solicitados em relação às ressalvas apontadas pela ECOVIS WFA Auditores Independentes S/A nas Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social de 2024, entregues em 31/03/2025 e reapresentadas em 08/05/2025, nos termos abaixo:

I – CONTEXTO DAS RESSALVAS

Inicialmente esclarece a ora subscritora que as Demonstrações Financeiras do Fundo, conforme nota explicativa nº 5, refletem um investimento avaliado pelo método de equivalência patrimonial na TCP Participações Imobiliárias Ltda. (“Investida”), no montante de R\$ 28.697 mil¹, equivalente a 95,11% do patrimônio líquido do Fundo em 31/12/2024. Em razão das operações imobiliárias realizadas pela Investida, o valor de realização desse investimento poderá ser substancialmente diferente do montante contabilizado em 31/12/2024, conforme destacado no relatório de auditoria, sem que tal fato gere ressalva na opinião dos auditores.

Nesta seara, a auditoria da Investida, concluída em 14/04/2025, identificou uma ressalva relacionada ao registro, pela controlada Threel Participações e Investimentos S.A. (CNPJ 27.782.545/0001-53), na qual a TCP detém 50% (cinquenta por cento) das cotas sociais, de despesas de períodos anteriores no valor de R\$ 4.304 mil. Esse registro impactou a subavaliação do investimento e do patrimônio líquido do Fundo no mesmo montante, conforme refletido nas Demonstrações Financeiras reapresentadas em 08/05/2025. O relatório de auditoria do Fundo, reemitido em 30/04/2025, incorpora essa ressalva, conforme detalhado na base para opinião com ressalva e na ênfase sobre a representação das demonstrações financeiras, em conformidade com a finalização da auditoria da Investida.

¹ Valores em milhares de reais



Vale ainda contextualizar que os investimentos do Fundo na TCP Participações Imobiliárias Ltda. foram realizados sob decisão da Gestora do Fundo, TREECORP Partners Gestora Ltda. (CNPJ 15.300.931/0001-82), cujos sócios, à época do investimento e até o presente momento, compõem a diretoria da Investida. Adicionalmente, um dos sócios da Gestora, o Sr. Luiz Felipe Frozoni Lomonaco, que atua como diretor da TCP, também integra a diretoria da Threel.

II – MEDIDAS ADOTADAS PELA ADMINISTRADORA

1. Comunicação com a Gestora do Fundo

A BR Capital DTVM S.A. notificou formalmente a TREECORP Partners Gestora Ltda. em 06/05/2025, solicitando esclarecimentos detalhados e documentos comprobatórios relacionados às despesas de R\$ 4.304 mil registradas pela Threel, que geraram as ressalvas nas demonstrações financeiras da TCP e do Fundo. Uma nova notificação foi enviada em 15/05/2025, reiterando a urgência de resposta, considerando a ausência de retorno até o momento. (documentos em anexo).

2. Negociação para Desligamento da Threel

O Diretor da Gestora, já citado, declara informalmente que a TCP Participações Imobiliárias Ltda., sob orientação da Gestora, encontra-se em tratativas avançadas para sua saída da Threel Participações e Investimentos S.A. por meio de uma redução de capital. Essa operação visa o desligamento societário da TCP e a recuperação de seus investimentos, minimizando impactos futuros no patrimônio do Fundo. A Administradora não foi notificada formalmente sobre o andamento, nem é parte dessas negociações, tendo em vista as responsabilidades da Gestora.

3. Plano de Ação para Regularização

Para sanar as ressalvas apontadas, a Administradora está implementando as seguintes medidas:

- i. **Revisão Contábil:** Solicitação à Gestora de um relatório detalhado sobre as despesas de R\$ 4.304 mil registradas pela Threel, incluindo natureza, origem e justificativa para o registro em período posterior, com vistas a avaliar a necessidade de ajustes contábeis nas demonstrações financeiras do Fundo;
- ii. **Auditoria Complementar:** Coordenação com a ECOVIS WFA Auditores Independentes S/A para realização de procedimentos adicionais de auditoria, caso necessário, após o recebimento dos esclarecimentos da Gestora, visando confirmar a adequação dos ajustes propostos; e
- iii. **Monitoramento Contínuo:** Estabelecimento de um canal direto com a Gestora para acompanhamento das tratativas de redução de capital da Threel e suas implicações no investimento da TCP, com relatórios periódicos à CVM até a resolução completa da questão.



III – COMPROMISSO COM A CONFORMIDADE

A BR Capital DTVM S.A. reitera seu compromisso com a transparência e a conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários, bem como com a proteção dos interesses dos cotistas do Fundo. Estamos dedicados a solucionar as ressalvas de forma célere e eficiente, mantendo a CVM informada sobre os desdobramentos. Ressaltamos que a possibilidade de o valor de realização do investimento na TCP diferir do montante contabilizado em 31/12/2024, devido às operações imobiliárias da Investida, não gerou ressalva na opinião dos auditores, conforme indicado no relatório de auditoria.

Atenciosamente,

BR-CAPITAL D.T.V.M. S/A.

Carlos Orlandelli Lopes

Diretor