

**TREECORP REAL ESTATE FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO I**

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S/A-CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para exercício
findo em 31 de dezembro de 2024

TREECORP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO I

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

TREECORP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO I

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Treecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário I (“Fundo”), que compreende o balanço da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo de 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Treecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário I em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme a Nota Explicativa nº 5, o Fundo possui investimento avaliado pelo método de equivalência patrimonial na TCP Participações Imobiliárias Ltda. (“Investida”), no montante de R\$ 28.697 mil, o que representa 95,11% do patrimônio líquido do Fundo. As demonstrações financeiras da Investida, com data-base de 31 de dezembro de 2024, foram emitidas com opinião modificada, contendo ressalva em razão do registro, no exercício corrente, de despesas referentes a períodos anteriores pela sua controlada Threel Participações e Investimentos S.A., no valor de R\$ 2.152 mil. Como consequência, devidos aos efeitos das distorções, o saldo do investimento e o patrimônio líquido do Fundo encontram-se subavaliados no montante supracitado.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras que foram reapresentadas em função da finalização da auditoria das demonstrações financeiras da TCP Participações Imobiliárias Ltda "investida" em 14 de abril de 2025. Em 31 de março de 2025, emitimos um relatório de auditoria contendo opinião modificada sobre as demonstrações financeiras do Fundo, que ora estão sendo reapresentadas. A opinião emitida na investida possui ressalva, portanto estamos reemitindo com uma opinião modificada, em consequência da ressalva na investida.

Investimento em participação societária

Conforme nota explicativa nº 5, o ativo do Fundo é composto substancialmente por investimento em participação societária, avaliado pelo método de equivalência patrimonial, no valor de R\$ 28.697 mil, o qual representa 95,11% do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024. Em virtude das operações imobiliárias realizadas pela empresa investida do Fundo, o referido investimento em participação societária poderá ter o seu valor de realização substancialmente diferente do montante contabilizado em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está ressalva em função este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Exceto pelos assuntos descritos na "Base para opinião com ressalva", não temos outros principais assuntos de auditoria a mencionar em nosso relatório.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

Treecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - I
CNPJ 26.990.011/0001-50
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL	PASSIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL
Ativo circulante		1.535	5,09%	1.869	5,48%	Passivo circulante		60	0,20%	67	0,20%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.504	4,97%	1.853	5,43%	Taxa de administração a pagar	10	14	0,05%	15	0,04%
Impostos a recuperar		31	0,10%	16	0,05%	Fornecedores de materiais e serviços	6	45	0,15%	51	0,15%
						Outras contas a pagar		1	0,00%	1	0,00%
Ativo não circulante		28.697	95,11%	32.332	94,72%	Patrimônio líquido		30.172	100,00%	34.134	100,00%
Participações societárias	5	28.697	95,11%	32.332	94,72%	Cotas integralizadas	7.a	29.759	98,63%	29.759	87,18%
						Lucros acumulados		413	1,37%	4.375	12,82%
Total do ativo		30.232	100,20%	34.201	100,20%	Total do passivo e patrimônio líquido		30.232	100,20%	34.201	100,20%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
 BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
 Contador CRC 015022/O-3"S"SP

Treecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - I**CNPJ 26.990.011/0001-50****(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)****CNPJ 44.077.014/0001-89****Demonstração do resultado para os exercícios findos em
em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Valores expressos em milhares de reais)**

	Notas	2024	2023
Resultado líquido de ativos de natureza imobiliária			
Resultado da equivalência patrimonial	5	(2.145)	(336)
Resultado de ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	199	238
Outras receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de administração	10	(176)	(149)
Serviços de terceiros	11	(584)	(702)
Despesas tributárias		(22)	(38)
Resultado líquido do exercício		(2.728)	(987)
Quantidade de cotas em circulação		297.327	297.327
Resultado por cota (em reais)		(9,18)	(3,32)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

Treecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - I

CNPJ 26.990.011/0001-50

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		29.759	9.982	39.741
Resultado líquido do exercício		-	(987)	(987)
Lucro distribuído no exercício	8.b	-	(4.620)	(4.620)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		29.759	4.375	34.134
Resultado líquido do exercício		-	(2.728)	(2.728)
Lucro distribuído no exercício	8.b	-	(1.234)	(1.234)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		29.759	413	30.172

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

Treecorp Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - I
CNPJ 26.990.011/0001-50

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de dividendos	1.490	5.190
Receita financeira	184	225
Pagamento da taxa de administração e de gestão	(177)	(763)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(590)	(106)
Impostos e contribuições	(22)	(37)
Pagamento de outras despesas	-	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	885	4.508
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de distribuição de resultados	(1.234)	(5.197)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.234)	(5.197)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(349)	(689)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.853	2.542
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.504	1.853

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"SP



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Treecorp Real Estate FII - I ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 10 de março de 2017, de acordo com o Ofício n.º 388/2017/CVM/SIN/GIE.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido constante do artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 e alterações posteriores.

O Fundo foi constituído mediante a emissão de 300.000 (trezentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 30.000, distribuídas com esforços restritos de colocação.

Em 26 de dezembro de 2017 houve o cancelamento de 10.000 (dez mil) Cotas distribuídas com esforços restritos em oferta pública, encerrada em 28 de abril de 2017, e que não foram objeto de cessão e não integralizadas.

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas e a sua política de investimento prevista no Artigo 3.º e como definido no Artigo 4.º do seu Regulamento podendo adquirir, vender ou ceder a terceiros os créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento e participar do desenvolvimento e da exploração de todo ou parte de empreendimentos imobiliários comerciais com vistas à sua exploração.

O Fundo teve autorização para o início das suas atividades na data de 1º de abril de 2017, sob o código CVM nº448-0.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código TCPF11 e estão disponíveis no mercado ativo, para negociações.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e resolução nº 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de abril de 2025 e serão divulgadas na rede mundial de computadores pelo site da Administradora.

Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão sendo reapresentadas pela administradora, em função da finalização da auditoria das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 de sua investida "TCP Participações Imobiliárias Ltda." em 14 de abril de 2025.

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

b. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de "impairment" para esses ativos.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

c. Investimentos em participação societária

Esses investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundos nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

Para investimentos em ações ou cotas de empresas controladas, o Fundo adota os critérios de ajuste a valor patrimonial ou ao valor justo da propriedade para investimento na empresa controlada, caso não adotem o valor justo como prática contábil para mensuração desses ativos. Os resultados em regime de competência são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

f. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

3.1. NORMAS EMITIDAS

O Fundo já está plenamente adaptado as normas da Resolução 175 na data de emissão das demonstrações financeiras

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução acima mencionada tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista	2	2
Aplicação Financeira	1.502	1.851
Total	1.504	1.853

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A.

Descrição	2024	2023
Aplicação Itaú Trust DI	1.502	1.851
Total	1.502	1.851



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicações financeiras o montante de R\$ 199 (R\$ 238 em 2023).

5. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Descrição	2024	2023
TCP Participações Imobiliárias Ltda.	28.697	32.332
Total	28.697	32.332

O Fundo possui 25.000.999 (vinte e cinco milhões e novecentos e noventa e nove) de cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando R\$ 25.000.999,00 (Vinte e cinco milhões, novecentos e noventa e nove reais), numa participação de 99,99% das cotas da empresa TCP Participações Imobiliárias Ltda., CNPJ/MF nº 28.000.756/0001-50, de acordo com a 1ª alteração do contrato social da empresa, datado de 1º de agosto de 2017, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo na data de 04 de agosto de 2017.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu a quantia de 835.000 (oitocentas e trinta e cinco mil) cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, da TCP Participações Imobiliárias Ltda, conforme chamada de capital realizada em novembro/2018, totalizando R\$25.836.

A TCP Participações possui 50% da Threel Participações e Investimentos S.A ("Threel"), que possuía dois terrenos: Vila Prudente e Moema.

O imóvel situado na Vila Prudente foi vendido no exercício de 2019, enquanto o imóvel situado em Moema foi vendido no exercício de 2021.

O imóvel da Vila Prudente foi negociado (vendido) no modelo de permuta física e financeira, onde o proprietário do terreno (Fundo - indiretamente) recebe um percentual da receita de vendas das unidades e uma unidade física.

O imóvel de Moema foi negociado (vendido) no modelo de permuta financeira, onde o proprietário do terreno (Fundo - indiretamente) recebe um percentual da receita de vendas das unidades. Houve também o recebimento de parte da venda à vista.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a TCP Participações reconheceu o resultado do ajuste a valor patrimonial de participação em outras empresas que resultou, como consequência, o reconhecimento pelo Fundo de resultado negativo de equivalência patrimonial no valor de R\$ 2.145 negativo (R\$ 336 negativo em 2023). No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o reconhecimento de resultado de equivalência patrimonial pode ser assim representado:

Movimentação	2024	2023
Saldo no início do exercício	32.332	37.858
Resultado da equivalência patrimonial	(2.145)	(336)
Dividendo recebido no exercício	(1.490)	(5.190)
Total	28.697	32.332

6. FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Descrição	2024	2023
JJChaves Contadores SS	1	1
Honorários Auditoria Externa	1	3
Unitas Consultoria de Empreendimentos Ltda	43	47
Total	45	51

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está representado por 297.327 cotas escriturais e nominativas com valor unitário nominal de R\$ 100,00 (cem reais) na 1ª emissão e R\$103,65 (cento e três reais e sessenta e cinco centavos) na 2ª emissão, totalmente subscritas, das quais 297.327 cotas foram integralizadas, assim demonstradas:

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal R\$ (a)	Total (R\$ mil)	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	290.000	100	29.000	290.000	29.000
2ª emissão	7.327	103,65	759	7.327	759
	297.327		29.759	297.327	29.759



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Emissão e amortização de cotas

O patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 30.172 (R\$ 34.134 em 2023) e o capital subscrito e integralizado é de R\$ 29.759 (R\$ 29.759 em 2023), equivalentes a 297.327 cotas (297.327 em 2023). O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representar relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

8. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS A PAGAR

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 3º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme artigo 33 de seu Regulamento.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	199	238
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.927)	(1.225)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(2.728)	(987)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	2.205	402
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.490	5.190
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(66)	(84)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	901	4.521
Resultado mínimo a distribuir (95%)	856	4.295

a) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar:

	2024	2023
Saldo inicial não distribuído	-	577
Rendimentos propostos no exercício	1.234	4.620
Rendimentos pagos no exercício	(1.234)	(5.197)
Saldo de distribuição a pagar	-	-



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2023	37.132	114,8009	-2,6587%
31 de dezembro de 2024	32.776	108,6796	-8,3241%

(*) A rentabilidade foi calculada com base no lucro líquido do período em que apresentou lucro, sobre o valor do patrimônio líquido médio de cada período.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) sobre o Capital Comprometido do Fundo, que será paga mensalmente na razão de 1/12 avos ("Taxa de Administração e Gestão"). Acrescidos a esse valor, integrarão também a Taxa de Administração e Gestão os valores cobrados pelos prestadores de serviços de escrituração das Cotas, controladoria e contabilidade do Fundo, os quais serão pagos diretamente pelo Fundo a tais prestadores de serviços, nos termos dos Artigos 21 e 22 de seu Regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 176 (R\$ 149 em 2023), representando 0,54% (0,40% em 2023) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 14 (R\$ 15 em 2023).

11. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2024	2023
Honorários contabilidade	(13)	(12)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(19)	(19)
Honorários Advocatícios	-	(8)
Taxa Anbima	-	(1)
Taxa de Escrituração de Cotas	-	(43)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(9)
Taxa B3	(13)	(13)
Taxa de Gestão de Investimento	(530)	(597)
Total	(584)	(702)



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. TRIBUTAÇÃO

Fundo: O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do Fundo; e
- iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. SERVIÇOS DE TESOUREARIA E ESCRITURAÇÃO DE COTAS

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR Capital DTVM S.A. Até maio de 2022 era escriturada pela Itaú Corretora de Valores S.A. O serviço de tesouraria é prestado pela própria Administradora do Fundo.

14. FATORES DE RISCOS

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações do Empreendimento, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados aos Investimentos em Empreendimento(s) Imobiliário(s)

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do(s) Empreendimento(s), os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. As indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o(s) Empreendimento(s) objeto(s) do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos imóveis ou redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o(s) Empreendimento(s) também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

16. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 11, no item “Gestão de Investimento”.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. DEMANDAS JUDICIAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S.S, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. DIVULGAÇÕES DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram registrados fatos relevantes no período após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO TREECORP REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO I

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP
