

Treecorp Real Estate FII - I

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Treecorp Real Estate FII - I

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Treecorp Real Estate FII - I** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da **Treecorp Real Estate FII - I** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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 e sua Administradora, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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.

Mensuração e reconhecimento dos efeitos de equivalência patrimonial

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019 o ativo do Fundo é composto por saldo de investimento em participação societária avaliado pelo método de equivalência patrimonial, o qual perfaz o montante de R\$ 30.353 mil, representando 90,98% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Tendo em vista que a manutenção do investimento é a principal transação contábil do Fundo, consideramos este assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) auditoria das demonstrações financeiras da empresa investida; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial; e (iii) avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras e notas explicativas.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que todos os assuntos considerados como principais assuntos de auditoria estão livres de distorção material no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades 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 financeiras, 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 manterem 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.

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, 07 de abril de 2020.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "André José Valério", is written over a circular stamp. The signature is somewhat stylized and overlaps the stamp.

André José Valério
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7



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

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
 (Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2019	%PL	2018	%PL	PASSIVO	Notas	2019	%PL	2018	%PL
Ativo circulante		3.599	10,79%	2.357	8,38%	Passivo circulante		588	1,76%	53	0,19%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.513	10,53%	2.293	8,15%	Fornecedores de materiais e serviços	6	51	0,15%	51	0,18%
Impostos a recuperar		86	0,26%	64	0,23%	Outras contas a pagar		2	0,01%	1	0,00%
						Distribuição de rendimentos a pagar	8	535	1,60%	1	0,00%
Ativo não circulante		30.353	90,98%	25.836	91,81%	Patrimônio líquido		33.364	100,00%	28.140	100,00%
Participações societárias	5	30.353	90,98%	25.836	91,81%	Cotas integralizadas	7.a	29.759	89,19%	29.000	103,06%
						Prejuízo acumulado		3.605	10,81%	(860)	-3,06%
Total do ativo		<u>33.952</u>	<u>101,76%</u>	<u>28.193</u>	<u>100,19%</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>33.952</u>	<u>101,76%</u>	<u>28.193</u>	<u>100,19%</u>

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

João Delfino Serres Chaves
 Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 2019 e de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado líquido de ativos de natureza imobiliária			
Resultado da equivalência patrimonial	5	5.500	-
Resultado de ativos financeiros			
Receita financeira líquida		148	201
Outras receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de administração	10	(114)	(115)
Honorários auditoria		(10)	(8)
Serviços de terceiros	11	(523)	(591)
Despesas administrativas	12	(2)	(7)
Resultado líquido do exercício		<u>4.999</u>	<u>(520)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>297.327</u>	<u>290.000</u>
Resultado por cota (em reais)		<u>16,81</u>	<u>(1,79)</u>

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 2019 e de 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		28.900	(340)	28.560
Cotas integralizadas	7.a	100	-	100
Resultado líquido do exercício		-	(520)	(520)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>29.000</u>	<u>(860)</u>	<u>28.140</u>
Cotas integralizadas	7.a	759	-	759
Resultado líquido do exercício		-	4.999	4.999
Lucro distribuído no exercício		-	(534)	(534)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>29.759</u>	<u>3.605</u>	<u>33.364</u>

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 2019 e 2018

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Dividendos recebidos	983	-
Receita financeira	148	201
Pagamento da taxa de administração e de gestão	(569)	(581)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(77)	(141)
Impostos e contribuições	(23)	(34)
Despesas financeiras	(1)	(1)
	<u>461</u>	<u>(556)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		
	<u>461</u>	<u>(556)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de participação societária	-	(835)
	<u>-</u>	<u>(835)</u>
Caixa líquido das atividades investimentos		
	<u>-</u>	<u>(835)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento de integralização de cotas	759	100
	<u>759</u>	<u>100</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		
	<u>759</u>	<u>100</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.220</u>	<u>(1.291)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>2.293</u>	<u>3.584</u>
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u><u>3.513</u></u>	<u><u>2.293</u></u>

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
(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 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário 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 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 30.000 mil, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

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.

Com base no disposto no art. da ICVM n.º 472/08 ("Instrução"), o Fundo teve concessão para o início das suas atividades na data de 1º de abril de 2017, sob o código CVM n.º 448-0.

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 n.º 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

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).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e Recebíveis: são ativos e passivos financeiros não derivativos com 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.

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 á vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez em até 90 (noventa) dias 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. 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.

d. Reconhecimento de receitas e despesas no 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.

e. Participações societárias

Para investimentos em ações ou cotas de empresas controladas o Fundo adota o Método de Equivalência Patrimonial. Os resultados em regime de competência são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

f. Lucro ou prejuízo por cota

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

4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários à vista	3	1
Aplicação Financeira	3.510	2.292
Total	3.513	2.293

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A, e as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2019	2018
Aplicação Itaú Trust DI	3.244	2.292
Aplicação Itaú Especial RF	266	-
Total	3.510	2.292

5. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Descrição	2019	2018
TCP Participações Imobiliárias Ltda	30.353	25.836
Total	30.353	25.836

Conforme 1ª alteração do contrato social da TCP Participações Imobiliárias Ltda., CNPJ/MF nº 28.000.756/0001-50, 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, o Fundo possuía 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%.

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\$ 25.835.999,00 (Vinte e cinco milhões, oitocentos e trinta e cinco mil e novecentos e noventa e nove reais).

A TCP Participações Imobiliárias Ltda. possui 50% da Threel Participações e Investimentos S.A, que possuía dois terrenos: Vila Prudente e Moema, imóveis situados na Alameda dos Maracatins, n.ºs 1.545 e 1.555, objeto das matrículas n.ºs 19.243 e 20.014, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP.

O imóvel situado na Vila Prudente foi vendido no exercício de 2019, após atendimento das cláusulas resolutivas do instrumento de compra e venda firmado em 2018, enquanto o outro imóvel permanece em estoque enquanto determinadas cláusulas resolutivas não são resolvidas.

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 residenciais e uma unidade física comercial.

No exercício, as movimentações foram as seguintes:

Movimentação	2019	2018
Saldo no início do exercício	25.836	25.836
Resultado da equivalência patrimonial	5.500	
Dividendo recebido no exercício	(983)	
Total	30.353	25.836



6. FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Descrição	2019	2018
BR Capital DTVM S/A	9	9
JJChaves Contadores SS	1	1
Itaú Corretora de Valores S/A	3	3
Unitas Consultoria de Empreendimentos Ltda	38	38
Total	51	51

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 300.000 cotas escriturais e nominativas com valor unitário nominal de R\$ 100,00 (cem reais), totalmente subscritas, das quais 297.327 cotas foram integralizadas até o encerramento do exercício, assim demonstradas:

b) Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal R\$ (a)	Total (R\$ mil)	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão - 1ª Integralização	300.000	100	30.000	290.000	29.000
1ª emissão - 2ª Integralização	-	100	-	2.796	344
1ª emissão - 3ª Integralização	-	100	-	679	70
1ª emissão - 4ª Integralização	-	100	-	3.670	326
1ª emissão - 5ª Integralização	-	100	-	182	19
	300.000		30.000	297.327	29.759

c) Emissão e amortização de Cotas

O patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 33.364 (R\$ 28.140 em 2018) e o capital subscrito e integralizado é de R\$ 29.759 (R\$ 29.000 em 2018), equivalentes a 297.327 cotas (290.000 em 2018),

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 alugueis 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.

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Caixa líquido das atividades operacionais	461	(556)
(+) saída de caixa que não transitou no resultado	23	34
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	484	(522)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	460	-



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

	2019	2018
Saldo inicial não distribuído	1	1
Rendimentos propostos no exercício	534	-
Rendimentos pagos no exercício	-	-
Saldo de distribuição a pagar	<u>535</u>	<u>1</u>

9. RENTABILIDADE

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

<u>Data</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>	<u>Valor Patrimonial da Cota (em reais)</u>	<u>Rentabilidade % (*)</u>
30 de junho de 2017	4.980	99,6101	0,594
31 de dezembro de 2017	28.560	98,8234	-
30 de junho de 2018	28.441	98,0728	-
31 de dezembro de 2018	28.140	97,0333	-
30 de junho de 2019	28.651	96,3635	-
31 de dezembro de 2019	33.364	112,2134	17,287

(*) A rentabilidade foi calculada com base no lucro líquido do semestre em que apresentou lucro, sobre o valor do patrimônio líquido médio de cada semestre, sendo que no segundo semestre de 2017, primeiro e segundo semestres de 2018 e no primeiro semestre de 2019 o Fundo apresentou prejuízo contábil e conseqüentemente não apresentou rentabilidade naqueles semestres.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

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\$ 114 (R\$ 115 em 2018), representando 17,56% (15,95% em 2018) das despesas operacionais do Fundo.

11. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2019	2018
Honorários Advocatícios	-	(20)
Honorários contabilidade	(9)	(8)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	-	(59)
Taxa de Escrituração de Cotas	(37)	(34)
Taxa de fiscalização CVM	(11)	(11)
Taxa Bovespa	(10)	-
Taxa de Gestão de Investimento	(456)	(459)
Total	(523)	(591)

12. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2019	2018
Condução/Transporte e Despesas Bancárias	(1)	(1)
Despesas Legais e Judiciais	(1)	(6)
Total	(2)	(7)

13. 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:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.



- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- 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.

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).

14. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pela Itaú Corretora de Valores S.A.

15. 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.

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.

16. 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.

17. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 ítem “Consultoria e Assessoria”.



18. DEMANDAS JUDICIAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. OUTRAS INFORMAÇÕES

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2019 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes S/S, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

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

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC RD015022/O-3°S'SP