

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2025.

Aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.007.443/0001-07 (“Classe”) vem, por meio da presente, a pedido da Gestora da Classe, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e a Gestora da Classe prossigam com os trâmites necessários para a alienação de imóvel integrante da carteira da Classe, qual seja, o Edifício 508 Green Park, localizado na Avenida General Waldomiro de Lima, nº 508, no bairro Jabaquara, São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 173.073 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (“Imóvel”), pelo valor bruto de R\$ 38.800.000,00 (trinta e oito milhões e oitocentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: (a) parcela única de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais); (b) 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e iguais de R\$ 1.116.666,67 (um milhão, cento e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), reajustadas pelo IPCA/IBGE a partir da assinatura futura do Compromisso de Compra e Venda (“CVC”), nos termos da proposta (“Proposta”) constante do Anexo I desta Consulta Formal. O prazo para conclusão da *due diligence* será de 150 (cento e cinquenta) dias, sendo: (a) 60 (sessenta) dias para diligências jurídica, urbanística, ambiental e técnica; e (ii) 90 (noventa) dias para obtenção das aprovações necessárias à viabilização do empreendimento, incluindo a aprovação do projeto de construção junto aos órgãos competentes (“Prazo de Aprovação”). A conclusão da aquisição estará condicionada à emissão de parecer favorável nas diligências e à obtenção das aprovações do projeto durante o Prazo de Aprovação. Caso a transação seja concretizada, não haverá pagamento de comissão à intermediadora nesta operação.

1.1. Caso aprovada a presente deliberação, fica autorizada a Administradora, em conjunto com a Classe, a empregar e praticar todos os atos necessários à consecução da operação de

alienação do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, à celebração do CCV e da escritura pública de cessão definitiva.

- 1.2.** A presente Proposta submetida à deliberação está alinhada à estratégia de gestão da Classe e aos interesses de seus cotistas, conforme disposto na política de investimento constante do Anexo I ao Regulamento do Fundo, especialmente no artigo 3.3, item (i), que prevê a possibilidade de auferir ganhos por meio da alienação de ativos imobiliários.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pela maioria dos cotistas que responderem a esta Consulta Formal, correspondendo a cada cota um voto.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 23 de setembro de 2025**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mail cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 17.007.443/0001-07 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 08 de setembro de 2025

Em resposta à Consulta Formal enviada em 08 de setembro de 2025 aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.007.443/0001-07 ("Classe"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1) Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e a Gestora da Classe prossigam com os trâmites necessários para a alienação de imóvel integrante da carteira da Classe, qual seja, o Edifício 508 Green Park, localizado na Avenida General Waldomiro de Lima, nº 508, no bairro Jabaquara, São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 173.073 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital ("Imóvel"), pelo valor bruto de R\$ 38.800.000,00 (trinta e oito milhões e oitocentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: (a) parcela única de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais); (b) 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e iguais de R\$ 1.116.666,67 (um milhão, cento e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), reajustadas pelo IPCA/IBGE a partir da assinatura futura do Compromisso de Compra e Venda ("CVC"), nos termos da proposta ("Proposta") constante do Anexo I desta Consulta Formal. O prazo para conclusão da due diligence será de 150 (cento e cinquenta) dias, sendo: (a) 60 (sessenta) dias para diligências jurídica, urbanística, ambiental e técnica; e (ii) 90 (noventa) dias para obtenção das aprovações necessárias à viabilização do empreendimento, incluindo a aprovação do projeto de construção junto aos órgãos competentes ("Prazo de Aprovação"). A conclusão da aquisição estará condicionada à emissão de parecer favorável nas diligências e à obtenção das aprovações do projeto durante o Prazo de Aprovação. Caso a transação seja concretizada, não haverá pagamento de comissão à intermediadora nesta operação.

1.1. Caso aprovada a presente deliberação, fica autorizada a Administradora, em conjunto com a Classe, a empregar e praticar todos os atos necessários à consecução da operação de alienação do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, à celebração do CCV e da escritura pública de cessão definitiva.

1.2. A presente Proposta submetida à deliberação está alinhada à estratégia de gestão da Classe e aos interesses de seus cotistas, conforme disposto na política de investimento constante do Anexo I ao Regulamento do Fundo, especialmente no artigo 3.3, item (i), que prevê a possibilidade de auferir ganhos por meio da alienação de ativos imobiliários.

[	]	SIM, aprovo a deliberação;
[	]	NÃO, não aprovo a deliberação;
[	]	Abstenho-me de votar.
[	]	Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

**ANEXO I À CONSULTA FORMAL DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRANSINC FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ENVIADA EM 08 DE
SETEMBRO DE 2025**

PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. A Proposta encontra-se na
página seguinte)*



Prezado TRANSINC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB..

A **CONSTRUTORA METROCASA LTDA**, inscrita no CNPJ de número 27.743.642/0001-37, com sede na Avenida Ipiranga, 344 – 37º andar - Edifício Itália, República, São Paulo - SP, aqui qualificada, formaliza nesta data seu interesse de aquisição no imóvel referido adiante.

Imóvel: Av. Gen. Valdomiro de Lima, Jabaquara, com a metragem somada total estimada em 8.916m² (quatro mil cento e sessenta metros quadrados), apresentamos a proposta para compra das referidas propriedades, nas seguintes condições circunstanciadas a diante.

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO A SER REALIZADO

O Projeto a ser desenvolvido no imóvel será um Complexo Multifuncional combinando diferentes usos, como residencial no conceito *Residence Club* com tipologias Studios e 1 dormitório + office, áreas comerciais *Street mall* e nas alamedas internas do Complexo, espaços com opções de serviços *Pay Per Use*.

VALOR TOTAL DA PROPOSTA

Proposta de **R\$ 38.800.000,00 (trinta e oito milhões e oitocentos mil reais)**, conforme descrito a seguir:

R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) no ato da escritura de compra e venda, mais;

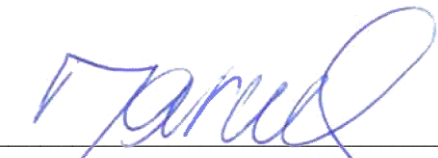
R\$ 26.800.000,00 (vinte e seis milhões e oitocentos mil reais) divididos em 24 (vinte e quatro) parcelas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias após a escritura e as demais a cada 30 (trinta) dias subsequentes;

As 24 (vinte e quatro) parcelas serão atualizadas monetariamente, de acordo com IPCA-IBGE, valor este que deverá ser calculado desde a data do pagamento da primeira parcela, sendo adotado o índice divulgado 2 (dois) meses anteriores ao das respectivas datas para o cálculo da correção.

CIRCUSTÂNCIAS PARA EFETIVAÇÃO DO NEGÓCIO PROPOSTO

- O imóvel deve estar livre e desimpedido de quaisquer impedimentos jurídicos e ambiental, estando apto a aprovação de Projeto residencial dentro das leis vigentes;
- A presente proposta é válida por 15 (quinze) dias a partir desta data.

São Paulo, 16 de junho de 2025.



MARCUS VINÍCIUS CUSTÓDIO E SILVA
CONSTRUTORA METROCASA

ACEITE DOS PROPRIETÁRIOS