Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE A

(CNPJ 43.565.147/0001-31)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE A

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE A
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE A** ("**Classe**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE A em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 a Classe 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

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.

Registro contábil dos estoques de terrenos

Consideramos o processo de registro contábil dos estoques de terrenos mantidos para vendas, como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido da Classe. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2025 o saldo de estoques de terrenos era de R$ 171.342 mil, que representava 85,61% do patrimônio líquido da Classe.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) análise das matrículas atualizadas dos terrenos em nome da Classe; (ii) análise do estudo de recuperabilidade realizado pela Administração, no intuito de verificar a existência de indícios de risco de perda e consequente necessidade de redução ao valor recuperável (impairment); (iii) análise da documentação relativa à aquisição dos terrenos ocorridas durante o exercício, e certidões de ônus e ações reais, com o objetivo de assegurar a titularidade jurídica e a inexistência de gravames, que pudessem impactar o valor ou a disponibilidade dos ativos em nome da Classe; (iv) teste por meio de inspeção, através de base amostral, dos documentos que lastreiam as benfeitorias ocorridas no exercício; e (v) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o registro dos estoques de terrenos mantidos para venda, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 do Fundo 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.

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 detecta 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.
- Concluímos 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados 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 à administração do Fundo, 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, 13 de julho de 2026.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

REAL ESTATE TRANCOSO II FUND DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CLASSE A
CNPJ (MF): 43.565.147/0001-31
Administrado por: Trustee D.T.V.M. Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

Em:				
ATIVO	**31/12/25**	**%PL**	**31/12/24**	**%PL**
CIRCULANTE	**187.190**	**93,53**	**174.342**	**100,57**
Disponibilidades (nota 19)	**3**	**-**	**24**	**0,014**
Conta corrente junto administradora	3	-	24	0,014
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	**5.393**	**2,69**	**3.590**	**2,07**
Fundos de investimento	5.393	2,69	3.590	2,07
Estoques de terrenos destinados à venda (Nota 6)	**171.342**	**85,61**	**170.727**	**98,49**
Terrenos	171.342	85,61	170.727	98,49
Contas a receber de venda de imóveis (Nota 7)	**10.451**	**5,22**	**-**	**-**
Outros valores a receber	**1**	**-**	**1**	**-**
Despesas antecipadas	1	-	1	-
NÃO CIRCULANTE	**14.626**	**7,30**	**6.234**	**3,60**
Contas a receber de venda de imóveis (Nota 7)	**7.355**	**3,68**	**-**	**-**
INVESTIMENTO	**7.271**	**3,63**	**6.234**	**3,60**
Propriedades para investimento (Nota 8)	**7.271**	**3,63**	**6.234**	**3,60**
Restaurante Cabana Taípe	5.824	2,91	5.737	3,31
Nomade People	1.447	0,72	497	0,29
TOTAL DO ATIVO	**201.816**	**100,83**	**180.576**	**104,17**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**1.683**	**0,83**	**7.225**	**4,17**
Encargos a Pagar (Nota 19)	**205**	**0,10**	**316**	**0,18**
Taxa de administração	136	0,07	316	0,18
Taxa de gestão	69	0,03	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 6)	**572**	**0,29**	**1.620**	**0,935**
Adiantamento por venda de imóveis (Nota 9)	**-**	**-**	**5.287**	**3,050**
Credores diversos	**890**	**0,43**	**-**	**-**
Valores a repassar - Distrato	890	0,43	-	-
Provisão para pagamentos a efetuar	**16**	**0,01**	**2**	
Taxa de custódia	14	0,01	-	-
Cetip	2	-	2	-
TOTAL DO PASSIVO	**1.683**	**0,83**	**7.225**	**4,17**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**200.133**	**100,00**	**173.351**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**201.816**	**100,83**	**180.576**	**104,17**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE TRANCOSO II FUND DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CLASSE A
CNPJ (MF): 43.565.147/0001-31
Administrado por: Trustee D.T.V.M. Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Em:	**31/12/25**	**31/12/24**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Receita com venda de terrenos		
Receitas de vendas de terrenos (Nota 7)	19.756	-
Ajustes nos preços relativos a venda de terrenos	(17)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**19.739**	**-**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**19.739**	**-**
Resultado com cotas de fundos de investimentos (Nota 4)	**224**	**133**
Renda de aplicações financeiras	224	133
Outras despesas e receitas operacionais	**(181)**	**(26)**
Outras despesas operacionais	(181)	(26)
Despesas (Nota 16)	**(2.825)**	**(1.128)**
Despesas com taxa de administradora (Nota 11)	(288)	(821)
Despesas com taxa de gestão (Nota 11)	(626)	-
Despesas com taxa de custódia (nota 11)	(15)	-
Despesas com auditoria	(21)	(18)
Despesas de serviços técnicos	(652)	(204)
Despesas tributárias	(63)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(29)	(35)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(49)
Despesa com condomínio	(860)	-
Outras despesas administrativas	(241)	(1)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**16.957**	**(1.021)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE TRANCOSO II FUND DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CLASSE A

CNPJ (MF): 43.565.147/0001-31

Administrado por: Trustee D.T.V.M. Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**129.435**	**10.012**	**139.447**
Integralização de cotas no período (Nota 10)	34.925	-	34.925
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(1.021)	(1.021)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**164.360**	**8.991**	**173.351**
Segregação das classes B, C e D em 28 de fevereiro de 2025 (Nota 1 e Nota 10)	(6.822)	-	(6.822)
Integralização de cotas no período (Nota 10)	16.318	-	16.318
Ajuste segregação das classes por reserva de lucros	-	329	329
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	16.957	16.957
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**173.856**	**26.277**	**200.133**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE TRANCOSO II FUND DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CLASSE A
CNPJ (MF): 43.565.147/0001-31
Administrado por: Trustee D.T.V.M. Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

	Em:	**31/12/25**	**31/12/24**
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Líquido sobre cotas de fundos		183	107
Pagamento de Taxa de Administração e Gestão		(861)	(554)
Pagamento de Taxa da CVM		(30)	(49)
Pagamento de Auditoria		(21)	(18)
Pagamento de Custódias de terceiros		(21)	(28)
Pagamento de tributos		(63)	-
Pagamento de despesas com condomínio		(860)	-
Pagamento de Outros Serviços		(495)	(209)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(2.168)**	**(751)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Recebimentos e pagamentos sobre cotas de fundos		(5.211)	-
Aquisição de imóvel para renda		(15.803)	(36.416)
Venda de imóvel para venda		8.645	5.287
Caixa líquido das atividades de investimento		**(12.369)**	**(31.129)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:			
Recebimento líquido pela emissão de cotas		16.318	34.925
Caixa líquido das atividades de financiamento		**16.318**	**34.925**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.781**	**3.045**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício		**3.615**	**570**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício		**5.396**	**3.615**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		**1.781**	**3.045**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – Classe A** ("Classe"), constituído em 04 de agosto de 2021 sob a forma de condomínio fechado o Fundo iniciou suas atividades em 23 de setembro de 2022. Em 28 de fevereiro de 2025, decorrente de processo de reorganização estrutural para adaptação à **Resolução CVM nº 175/22**, foi estabelecida a transformação do **Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário em Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – Classe A**, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo seu regulamento, pela resolução da CVM nº 175/22 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe A destina-se a investidores profissionais, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

A Classe A tem por objetivo renda, ou seja, a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe A serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

A partir de 28 de fevereiro de 2025, data de aprovação conforme Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo passou de estrutura monoclasse para multiclasse, mediante alteração de regulamento e criação de 4 (quatro) classes de cotas, cada uma com seus respectivos direitos, obrigações, ativos e passivos segregados, conforme previsto no Regulamento e anexos aplicáveis:

Classe A – Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe A;
Classe B – Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe B;
Classe C – Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe C;
Classe D – Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe D.

Sendo o total integralizado entre as classes B, C e D no montante de R$ 6.822.

Em decorrência dessa alteração, os processos operacionais, controles, cadastros e registros do fundo passaram a considerar a segregação por classe, observando os termos e condições específicos estabelecidos no regulamento vigente.

A partir da data de efetivação da reestruturação, os ativos, passivos, direitos e obrigações do Fundo passaram a ser segregados entre as respectivas classes, conforme estabelecido no Regulamento e seus anexos.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe A e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, em conformidade com as diretrizes emanadas da Resolução CVM nº 175/22, em especial as disposições do seu Anexo Normativo III.

As demonstrações financeiras apresentadas para o exercício findo de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora em 13 de julho de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1 Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2 Títulos e Valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.4 Estoque de terrenos destinados à venda

Inicialmente os terrenos são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os terrenos classificados na categoria de destinados à venda são mensurados pelo valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

3.5 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6 Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.7 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.

3.8 Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

3.9 Reconhecimento de receita de venda de imóveis / Adiantamento por venda de imóveis (CPC 47)

A receita decorrente da venda de terrenos e demais imóveis destinados à venda no curso ordinário das atividades da classe é reconhecida em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, observado o modelo de cinco etapas: (i) identificação do contrato com o cliente; (ii) identificação das obrigações de performance previstas no contrato; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço da transação às obrigações de performance; e (v) reconhecimento da receita quando (ou à medida que) a obrigação de performance é satisfeita.

A receita é reconhecida no momento em que o controle do imóvel é transferido ao comprador, o que ordinariamente ocorre em um momento específico no tempo (*point in time*). A administração avalia a transferência de controle considerando, de forma conjunta, indicadores como: a existência de direito presente ao recebimento do valor da venda; a transferência da posse física do imóvel; a transferência da titularidade jurídica; a transferência dos riscos e benefícios significativos da propriedade; e a aceitação do ativo pelo comprador. Para as operações da classe, a transferência de controle é usualmente caracterizada pela celebração do instrumento definitivo de compra e venda e pela ausência de obrigações remanescentes relevantes a cargo do fundo, momento a partir do qual a contraprestação se torna incondicional.

O preço da transação corresponde ao valor da contraprestação a que o fundo espera ter direito em troca da transferência do imóvel. Quando o recebimento é diferido no tempo e o prazo contém um componente de financiamento significativo, o preço da transação é ajustado para refletir o valor do dinheiro no tempo, e os encargos correspondentes são reconhecidos como receita financeira ao longo do prazo de recebimento.

Os valores recebidos dos compradores antes do reconhecimento da receita, enquanto não satisfeita a obrigação de performance e não transferido o controle do imóvel, são registrados no passivo como adiantamentos por venda de imóveis, não transitando pelo resultado até que se atendam os critérios de reconhecimento de receita previstos no CPC 47.

A definição do momento de reconhecimento da receita envolve julgamento por parte da administração, especialmente quanto à caracterização da transferência de controle.

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representados por:

			31/12/2025	31/12/2024
Cotas de Fundos de Investimento	**Qtd**	**Vencimento**	**Valor contábil**	**Valor contábil**
Cotas de fundo em renda fixa				
MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa Simples Di Soberano	58	Sem vencimento	-	-
BTGP Tesouro Selic FIRF	1.041.119	Sem vencimento	5.393	3.590

- **MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA SIMPLES DI SOBERANO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa Di Soberano ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022.

O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021. O Fundo é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

- **BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI**

O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("BTG Pactual FIRF") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data.

O BTG Pactual FIRF tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada as taxas de juros do mercado interbancário.

No exercício de 31 de dezembro de 2025, foi apurada uma valorização no resultado com fundo de investimento no montante de R$ 224 (Em 31 de dezembro de 2024 houve valorização do montante de R$ 133).

5. Instrumentos derivativos

O Fundo, por meio da Gestora, poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido.

(i) as operações devem ser negociadas e/ou registradas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade "com garantia" quando se tratar de operações de swap; e (ii) devem ser considerados, para efeito de cálculo de Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumento derivativos.

6. Estoques de imóveis destinados à venda

Os estoques de imóveis destinados à venda referem-se aos terrenos adquiridos pela Classe A para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na modalidade de loteamento urbano, nos termos da Lei nº 6.766/79, localizados no Complexo Terra Vista, em Trancoso, Município de Porto Seguro – Bahia. Os imóveis estão demonstrados pelo custo de aquisição, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis e das benfeitorias incorridas, limitado ao valor realizável líquido, avaliado individualmente por unidade.

Empreendimentos Imobiliários	31.12.2025	31.12.2024
Glebas 01 a 08 (i)	166.065	169.047
Stand de Vendas (ii)	5.277	1.680
Total	**171.342**	**170.727**

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando apresentado em outra forma)

(i) Composição e descrições dos Empreendimentos Imobiliários

Descrição (controle contábil)	Matrícula	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Stand de Vendas (a)	—	5.277	1.680
Gleba 01	22.775 (*)	19.390	19.061
Gleba 02	24.828	10.239	10.042
Gleba 03	18.725	23.502	23.097
Gleba 04	22.775 (*)	11.899	11.691
Gleba 05	22.775 (*)	7.901	7.739
Gleba 06	37.839 (*)	9.568	8.957
Gleba 07	63 (*)	26.526	32.861
Gleba 08	26.000 (*)	57.041	55.599
Subtotal Glebas 01 a 08		**166.066**	**169.047**
Total		**171.342**	**170.727**

(ii) Características dos imóveis

A tabela a seguir apresenta a área, matrícula, descrição dos imóveis, coordenadas geográficas e a topografia de cada imóvel:

Gleba (contábil)	Matrícula	Descrição do imóvel	Área (m²)	Inscrição imobiliária / cadastro	Coordenadas	Topografia
Gleba 01	22.775 (*)	Fração do Terreno Urbano da Fazenda Itaípe, Km 18	104.871,36	06.07.001.2710.001 Cód. 100022989	16°32'21.82"S 39°5'30.44"O	Declive 5%
Gleba 02	24.828 (*)	Terreno estrada Trancoso/Arraial D'Ajuda	32.710,39	09.02.022.0015.001 Cód. 26610	16°32'43.94"S 39°5'39.88"O	Aclive 5%
Gleba 03	18.725 (*)	Parte da Fazenda Itaípe, margem do Rio Itaípe	192.343,16	06.07.001.3270.001 Cód. 100022992	16°32'38.48"S 39°5'41.40"O	Aclive 5%
Gleba 04	22.775 (*)	Fração do Terreno Urbano da Fazenda Itaípe, Km 18	24.817,85	06.07.001.2710.001 Cód. 100022989	16°32'43.94"S 39°5'39.88"O	Aclive 5%
Gleba 05	22.775 (*)	Fração do Terreno Urbano da Fazenda Itaípe, Km 18	19.585,18	06.07.001.2710.001 Cód. 100022989	16°32'43.94"S 39°5'39.88"O	Aclive 5%
Gleba 06	37.839 (*)	Terreno Urbano Arraial/Trancoso ('Condomínio Falésias')	69.156,05	06.07.001.1009.001 Cód. 9999255	(**)	(**)
Gleba 07	63 (*)	Fração de 90,66% do imóvel Itaípe (Rios Itaípe e da Barra)	936.383,32	06.07.001.3405.001 Cód. 100022990	(**)	(**)
Gleba 08	26.000 (*)	Fazenda Floresta, Rio do Norte (RPPN 'Reserva Terravista II')	990.523,76 / 1.500.000	INCRA 950.068.015.784-2 NIRF 7.074.111-5	16°32'56.61"S 39°5'33.09"O	Aclive 5%

(**) Informações qualitativas m fase de levantamento via matriculas e laudos de avaliação

(a) O Stand de Vendas, no valor de R$ 5.277 mil em 31 de dezembro de 2025 (R$ 1.680 mil em 2024), em fase de construção com a finalidade de viabilizar a comercialização dos empreendimentos localizados no Complexo Terra Vista, em Trancoso, Porto Seguro – BA.

(iii) Gravames e restrições ambientais

Parte dos imóveis encontra-se sujeita a restrições ambientais averbadas nas respectivas matrículas, que limitam ou condicionam o seu aproveitamento, conforme demonstramos abaixo:

• Matrículas nºs 18.725 e 22.775 (Av.1): áreas de reserva legal de utilização limitada (11,36 ha e 12,62 ha, respectivamente) em favor do IBAMA, firmadas em 16/02/1998, vedada a exploração sem autorização do órgão.
• Matrícula nº 26.000 (Fazenda Floresta): 20% da área gravada como preservação permanente (Termo averbado em 28/01/1981) e instituição da Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN 'Reserva Terravista II' (144,17 ha, em caráter perpétuo), nos termos da Lei nº 9.985/2000. O imóvel rural está sujeito a georreferenciamento e certificação junto ao INCRA.
• Matrícula nº 37.839 (R.1): registro de incorporação do empreendimento 'Condomínio Falésias'.

(iv) Critério de mensuração

Os terrenos classificados como destinados à venda são mensurados pelo menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido, avaliado individualmente por unidade. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio, deduzido das despesas estimadas necessárias à realização da venda..

Aquisição e obrigações a pagar

A aquisição dos imóveis (matrículas nºs 18.725, 24.828, 26.000, 37.839, área de 50.495,78 m^2 da matrícula nº 22.775 e área de 1.136.284,40 m^2 da matrícula nº 63) foi formalizada por Contrato de Compromisso de Venda e Compra celebrado em 26 de setembro de 2022, pelo preço de R$ 160.412 mil, equivalentes a US$ 29.750, sendo R$ 8.627 a título de sinal e o saldo de R$ 151.785 em 18 parcelas mensais. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a pagar relativo a essa aquisição era de R$ 572(R$ 1.620 em 2024), registrado na rubrica 'Obrigações por aquisição de imóveis'.

(*) O ajuste realizável líquido dos imóveis é avaliado considerando cada unidade individualmente.

Movimentação dos investimentos

Saldo em 31.12.2024	Benfeitorias	Segregação classes (a)	Custo na venda	Outras Aquisições relativo ao Stand de vendas	Saldo em 31.12.2025
170.727	12.752	(6.822)	(6.944)	1.629	171.342

(a) Total integralizado nas classes B, C e D em 28 de fevereiro de 2025 conforme Assembleia Geral de Cotistas. (veja nota explicativa nº 1).

Saldo em 31.12.2023	Benfeitorias	Impostos	Ajuste taxa de cambio	Saldo em 31.12.2024
162.235	4.240	4.482	(230)	170.727

7. Contas a receber venda de terrenos destinados a venda

Abaixo está a movimentação:

	31 de dezembro de 2025
Composição	-
(=) Venda Gleba 7 Lote 12 /14 / 16 e Gleba 6 Lote 9	26.700
(-) Custo das vendas Gleba 7 Lote 12 / 14 / 16 e Gleba 6 Lote 9	(6.944)
(=) Receita Líquida	**19.756**
(=) Venda Gleba 7 Lote 12 /14 / 16 e Gleba 6 Lote 9	26.700
(-) Recebimento durante o exercício	(8.894)
(=) Total (i)	**17.806**
Valor a receber circulante	**10.451**
Valor a receber não circulante	**7.355**

(i) Abaixo demonstramos o vencimento e valores a receber conforme contrato:

1 - Gleba 7 Lote nº 12 - conforme instrumento particular de promessa de compra e venda o referido saldo em aberto será pago em 24 parcelas de R$ 125, corrigido pelo IPCA + 4% ao ano, com o primeiro vencimento em 18/07/2025.
Parcelas anuais no montante de R$ 3.248 a ser paga em duas vezes, sendo a primeira em 18/07/2026 e o restante em 18/08/2027, corrigidas monetariamente com o mesmo indicador.

2 - Gleba 7 Lote nº 14 - conforme instrumento particular de promessa de compra e venda o referido saldo em aberto será pago em 24 parcelas de R$ 125, corrigido pelo IPCA + 4% ao ano, com o primeiro vencimento em 18/07/2025.

Parcelas anuais no montante de R$ 3.252 a ser paga em duas vezes, sendo a primeira em 18/07/2026 e o restante em 18/08/2027, corrigidas monetariamente com o mesmo indicador.

3 - Gleba 7 Lote nº 16 - Conforme instrumento particular de promessa de compra e venda o referido saldo em aberto no montante de R$ 4.200 (quatro milhões e duzentos mil reais) será pago em uma única parcela em 18 de dezembro de 2026, corrigido pelo IPCA + 4% ao ano, nos termos da Cláusula 15.3 e seguintes das Normas Contratuais Gerais.

4 - Gleba 6 Lote nº 09 - conforme instrumento particular de promessa de compra e venda o referido saldo em aberto no montante de R$ 1.600 (um milhão e seiscentos mil reais), será pago por meio de uma única parcela, corrigida monetariamente, até seu efetivo pagamento, pelo Índice Nacional de Custo da Construção publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC/FGV"), mediante a outorga de escritura que deverá ocorrer em até 7 (sete) dias contados da notificação do PROMITENTE VENDEDOR a respeito da emissão do TVO ("Termo de Vistoria de Obra"). Assim, se atraso houver por parte exclusiva do PROMISSÁRIO COMPRADOR, o mesmo constituir-se-á em mora, com aplicação da correção monetária descrita na forma da Clausula 15.3 e seguintes, bem como, das penalidades previstas neste instrumento.

8. Propriedades para investimento

Empreendimentos	31.12.2025	31.12.2024
Cabana Taípe (i)	5.824	5.737
Nômade People (ii)	1.447	497
Total	**7.271**	**6.234**

(i) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Ativos e Outras Avenças, celebrado em 23 de novembro de 2023, entre Ofertantes e Fundo, têm entre si, certo e ajustado a compra do: (i) Direito de Ocupação mediante a transferência do Registro Imobiliário Patrimonial ("RIP"); (ii) Aquisição da Marca "Taípe"; (iii) Indenização, em favor do Restaurante Cabana Taípe, pelas benfeitorias realizadas no imóvel; e (iv) eventual aquisição das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da sociedade Restaurante Cabana Taípe Ltda. ao preço certo e ajustado de R$5.625, correspondentes a 37,50% (trinta e sete e meio cento) do empreendimento total.

A característica do restaurante: uma área total de 3.822,31m^2 (três mil, oitocentos e vinte e dois vírgula trinta e um metros quadrados), em regime de ocupação concedido pela Secretaria de Patrimônio da União ("SPU"), conforme Certidão de Outorga de Inscrição de Ocupação concedida pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União para utilização comercial do terreno de marinha inscrito sob o Registro Imobiliário Patrimonial nº 3807.0100064-05 ("RIP"), conforme Anexo 1 a este Instrumento, e localizados na Estrada do Arraial-Trancoso, KM 10, Praia de Taípe, s/n, Cabana Taípe, Arraial D'ajuda, no Município de Porto Seguro, Estado da Bahia, CEP nº 45.816-000, considerando que, além da área do Imóvel, abrangida pelo RIP ["Área 2", com 3.409 ,73 m^2 (Área 2A) e com 412,58 m^2 (Área 2B)], atualmente ocupa: (i) 1 (uma) área alodial, com 872,55 m2 e (ii) 1 (uma) área, com 858 ,58 m^2.

(i) Conforme Instrumento denominado Projeto Encaminhar, celebrado em 12 de janeiro de 2024, entre Nômade e Fundo, têm entre si, certo e ajustado a viabilização de um projeto para o desenvolvimento e operação de um hotel com no mínimo 66 quartos, 60 casas, vários restaurantes, um clube de praia e centro de bem-estar; a ser desenvolvido no Complexo Terra Vista em Trancoso, Porto Seguro-BA.

Critério de mensuração

As propriedades para investimento do Fundo são mensuradas pelo método do valor justo, em conformidade com o CPC 28 – Propriedade para Investimento. Em 31 de dezembro de 2025, os empreendimentos que compõem a carteira do Fundo estão registrados pelo respectivo custo de aquisição, uma vez que a Administração, com base em sua análise e no julgamento das condições de mercado vigentes, entende que tal valor representa adequadamente o valor justo dos ativos na data das demonstrações financeiras, não tendo sido identificadas alterações relevantes nas condições de mercado, na localização, no estado de conservação ou nas perspectivas de geração de resultados dos imóveis desde a data de sua aquisição que justificassem um ajuste em relação ao custo incorrido.

A Administração revisa periodicamente essa premissa, podendo, em períodos subsequentes, contratar avaliação por empresa especializada e independente caso identifique indícios de que o valor justo dos imóveis mude de forma relevante do custo de aquisição registrado.

Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 31.12.2024	Aquisições	Benfeitorias	Impostos	Saldo em 31.12.2025
6.234	-	1.037	-	7.271

Saldo em 31.12.2023	Aquisições	Benfeitorias	Impostos	Saldo em 31.12.2024
-	6.122	-	112	6.234

9. Adiantamento recebidos sobre venda dos imóveis

Em 14 de novembro de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Lote Localizados no Empreendimento Imobiliário Villa Vista Falésia, entre Fundo e Promissário Comprador, e, têm entre si, certos e ajustados a promessa de venda do Lote nº 6, da Gleba 7, ao preço total de R$7.840 sendo que 35% (trinta e cinco por cento) deste total correspondentes a R$2.640, como sinal e o remanescente a ser pago quando forem cumpridas todas as condições precedentes estabelecidas no Instrumento.

Em 20 de dezembro de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Lote Localizados no Empreendimento Imobiliário Villa Vista Falésia, entre Fundo e Promissários Compradores, e, têm entre si, certos e ajustados a promessa de venda do Lote nº 8, da Gleba 7, ao preço total de R$7.412 sendo que 35% (trinta e cinco por cento) deste total correspondentes a R$2.647 como sinal e o remanescente a ser pago quando forem cumpridas todas as condições precedentes estabelecidas no Instrumento.

A administração entende que devido a cláusulas restritivas que necessitam ser realizadas pelo Fundo antes da entrega dos imóveis, que o contrato não atende os critérios estabelecidos no CPC 47 de Receitas para contabilização da receita, sendo assim o saldo foi contabilizado como adiantamento de futuro comprador dos lotes. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de adiantamento por venda de imóveis era de R$ 5.287. Durante o exercício de 2025 as obrigações de desempenho foram satisfeitas e entrega física e jurídica dos lotes vendidos, em função desse evento houve reconhecimento da receita.

10. Das cotas, da emissão

As Cotas da Classe A correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe A será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe A em circulação.

A propriedade das Cotas da Classe A será presumida pela conta de depósito das Cotas da Classe A aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas da Classe A pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas da Classe A terão direito de voto na Assembleia de Cotistas da Classe A. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas da Classe A até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas da Classe A, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas da Classe A, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas da Classe A.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe A serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas da Classe A.

A integralização das Cotas da Classe A subscritas poderá ocorrer (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe A; ou (ii) por meio de chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento assinado por cada Cotista.

A Assembleia de Cotistas da Classe A que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

a) O Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas da Classe A, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros;
b) O Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas da Classe A detidas pelos Cotistas na Classe A, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Classe A da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas na Classe A. A Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas da Classe A não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e

c) A quantidade de novas Cotas da Classe A a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Classe A representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota da Classe A terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova cota da oferta.

No período de 28 de fevereiro de 2025 ocorreu a segregação de classes no montante de R$ 6.822 sendo esses montantes integralizados nas classes através de ativos.

No exercício em 31 de dezembro de 2025, os cotistas do Fundo emitiram 10.181,594308 cotas no montante de R$ 16.318.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os cotistas do Fundo emitiram 32.457,960842 cotas no montante de R$ 34.925.

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreu resgate de cotas.

11. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração à Classe A, uma Taxa de Administração equivalente à 0,09% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe A, a ser paga mensalmente, até o 5o (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe A, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 7.500,00, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe A.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe A aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 288 (R$ 821 em 2024).

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe A, é devida pela Classe A ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente à 0,40% ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe A, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 (doze) meses, contados do início de funcionamento da Classe A.

No exercício em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R$ 626.

Taxa de custódia: Pelo serviço de custódia, será pago pela Classe A ao custodiante, uma taxa equivalente à 0,01% ao ano, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$500,00 (quinhentos reais) o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de custódia o montante de R$ 15.

12. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe A, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe A estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe A e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe A podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe A terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe A, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe A. Dessa forma, a Classe A estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe A ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade deles para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe A. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe A a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão -de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe A, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe A e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe A, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe A e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe A tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe A, a rentabilidade da Classe A poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe A decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas da Classe A no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe A. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos I mobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe A. Nessa hipótese, as atividades da Classe A poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas da Classe A.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe A com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe A, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe A para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe A no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe A e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe A, aos Cotistas e aos investimentos da Classe A, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe A.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe A. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe A estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe A e de suas Cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe A estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe A está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe A e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe A pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe A;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe A, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe A;

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe A ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe A;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas da Classe A. Não há restrição ao limite de Cotas da Classe A que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe A, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe A e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe A e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe A, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe A diluída; e

Risco de conflito de interesses. Este Regulamento prevê determinados atos que caracterizam Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas. O Administrador exerce também a função de Gestora do Fundo. A concentração de funções no âmbito do Fundo traz riscos, na medida em que todas as principais decisões relacionadas ao Fundo são tomadas por uma mesma entidade, sendo certo que não há qualquer outro prestador de serviço que supervisione as atividades do Administrador;

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe A poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe A é fechada não admite resgate convencional de Cotas da Classe A, a liquidez das Cotas da Classe A pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe A consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe A no momento e nas condições que desejar.

13. Política de distribuição de resultados

A Assembleia de Cotistas da Classe A ordinária, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas da Classe A somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por “Resultado da Classe A”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe A, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformasse manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe A, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas da Classe A, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe A distribuirá até o dia 15 (quinze) de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

Em de 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, em virtude de que o Fundo não apurou lucro caixa.

14. Prestadores de serviços

A administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria dos títulos e valores mobiliários são realizadas pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

15. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento do exercício está demonstrado como segue:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	176.570	1.070,140000		
31/01/25	173.315	1.069,753109	(0,04%)	0,04%
28/02/25	172.947	1.064,353032	(0,50%)	0,00%
31/03/25	169.193	1.023,595167	(3,83%)	(0,50%)
30/04/25	174.613	1.035,325064	1,15%	(4,31%)
30/05/25	175.657	1.033,644425	(0,16%)	(3,22%)
30/06/25	176.051	1.108,392122	7,23%	(3,38%)
31/07/25	188.120	1.112,394779	0,36%	3,61%
29/08/25	188.044	1.106,686255	(0,51%)	3,99%
30/09/25	187.789	1.106,189048	(0,04%)	3,45%
31/10/25	187.859	1.105,273106	(0,08%)	3,41%
28/11/25	189.654	1.104,780197	(0,04%)	3,32%
31/12/25	197.144	1.128,598424	2,16%	3,27%

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

16. Encargos debitados no Fundo

	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**181.972**		**170.840**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(2.825)**	**(1,55%)**	**(1.128)**	**(0,66%)**
Despesas com taxa de administradora	(288)	(0,16%)	(821)	(0,48%)
Despesas com taxa de gestão	(626)	(0,34%)	-	0,00%
Despesas com taxa de custódia	(15)	(0,01%)	-	0,00%
Despesas com auditoria	(21)	(0,01%)	(18)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos	(652)	(0,36%)	(204)	(0,12%)
Despesas tributárias	(63)	(0,03%)	-	0,00%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(29)	(0,02%)	(35)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,02%)	(49)	(0,03%)
Despesa com condomínio	(860)	(0,47%)	-	0,00%
Outras despesas administrativas	(241)	(0,13%)	(1)	0,00%
TOTAL DAS DESPESAS	**(2.825)**	**(1,55%)**	**(1.128)**	**(0,66%)**

17. Imposto de renda

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

a. Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Resolução CVM nº 175 e resolução CVM nº 23/21, a administradora não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja de auditoria independente.

19. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuí saldo em conta de depósito junto a administradora no montante de R$ 3 (R$ 24 em 2024), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 11 o Fundo possuía saldo a pagar de R$ 136 (R$ 316 em 2024) referente taxa de administração e saldo a pagar de R$ 69 (R$ 0 em 2024) referente a taxa de gestão.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

21. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de fevereiro de 2025 foram deliberados os seguintes assuntos:

- A alteração do regulamento a fim de transformar o Fundo de Monoclasse para Multiclasse com a criação de 4 (quatro) Classes denominadas abaixo, a partir de 28 de fevereiro de 2025, cujos termos e condições estarão descritos no Regulamento (Anexo II), bem como os respectivos ativos e passivos descritos no Anexo III, à presente ata.
- Classe A: Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe A;
- Classe B: Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe B;
- Classe C: Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe C;
- Classe D: Real Estate Trancoso Fundo de Investimento Imobiliário – Classe D.

Alteração da taxa de Administração, Gestão e Custódia, que em virtude da transformação do Fundo em Multiclasses, serão devidas, a partir desta data, as seguintes remunerações para cada Classe:

Classe A: i. Taxa de Administração: R$ 7.500,00 a.m. e 0,09% a.a.

Taxa de Gestão: 0,40% a.a.
Taxa de Custódia: R$ 500,00 a.m. e 0,01% a.a.

Classe B: i. Taxa de Administração: R$ 7.500,00 a.m. e 0,09% a.a.

Taxa de Gestão: 0,40% a.a.
Taxa de Custódia: R$ 500,00 a.m. e 0,01% a.a.

Classe C: i. Taxa de Administração: R$ 7.500,00 a.m. e 0,09% a.a.

Taxa de Gestão: 0,40% a.a.
Taxa de Custódia: R$ 500,00 a.m. e 0,01% a.a.

Classe D: i. Taxa de Administração: R$ 7.500,00 a.m. e 0,09% a.a.

Taxa de Gestão: 0,40% a.a.
Taxa de Custódia: R$ 500,00 a.m. e 0,01% a.a.

- A reforma integral do Regulamento do Fundo, passando a vigorar na forma do Anexo II da presente ata;

- Aprovação da continuidade do "Fundo Casca", com a consequente atribuição da Classe Única para as Classes "A", "B", "C" e "D", conforme discriminado na distribuição dos ativos e passivos constante no Anexo III da presente, estando os cotistas cientes e acordados que, salvo os ativos imóveis da Classe B, todos os demais ativos imóveis mantem-se avaliados por valor de aquisição;

- A ratificação dos contratos de compra e venda dos lotes 06 e 08 da gleba 7, celebrados em 17 de novembro de 2024 e 20 de dezembro de 2024 respectivamente, que em virtude da transformação do Fundo para Multiclasses, pertencerão ao patrimônio da Classe "B";

- Ratificar a autorização e anuência dos cotistas pela utilização dos recursos recebidos pelo Fundo a título de sinal pela venda dos lotes 06 e 08 da gleba 07 para pagamento das despesas e obrigações do Fundo, conforme identificação de necessidade pela Gestora, e as quais ficarão integral e isoladamente identificadas sob a rubrica "Stand" na carteira do Fundo;

- Aprovação por todos os cotistas que quando da criação das Multiclasses conforme aprovado nos itens acima, as despesas e obrigações identificadas sob a rubrica "Stand" na carteira do Fundo, pertencerão integralmente à "Classe B";

- Alteração do Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas e Boletim de Subscrição, celebrados em 22 de outubro de 2024, com a finalidade de deixar expresso que se trata da "Classe A", conforme descrição constante no Anexo III à presente, bem como alterar o montante do total da Oferta da 2ª emissão, em virtude da aprovação dos itens abaixo;

- Rerratificar a Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de outubro de 2024, visando majorar o montante total da oferta da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, no qual a referida oferta passará a pertencer a "Classe A", conforme descrição constante no Anexo III à presente, no montante de até R$ 182.500 (cento e oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), conforme características descritas no Suplemento constante do Anexo IV à presente;

- Aprovar a 1ª Emissão de Cotas da "Classe B", no montante de até R$ 3.500 (três milhões e quinhentos mil reais), conforme características descritas no Suplemento constante do Anexo V à presente;

- Aprovar a 1ª Emissão de Cotas da "Classe C", no montante de até R$ 1.703 (um milhão, setecentos e três mil reais), conforme características descritas no Suplemento constante do Anexo VI à presente; e

- Aprovar a 1ª Emissão de Cotas da "Classe D", no montante de até R$ 1.721 (um milhão, setecentos e vinte e um mil reais), conforme características descritas no Suplemento constante do Anexo VII à presente.

22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6