Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE D

(CNPJ 59.891.409/0001-98)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Período de 13 de março (data de início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025.

Real Estate Trancoso II Fundo de Investimento Imobiliário – CLASSE D

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 D
(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 D** ("**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 período de 13 de março (data do início das atividades da classe) a 31 de dezembro de 2025, 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 D 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.

Ênfase

Insuficiência de caixa e equivalentes de caixa

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa n°1, a Classe não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas. Nossa conclusão não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Registro contábil dos estoques de terrenos

Consideramos o processo de registro contábil dos estoques de terrenos, como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido da Classe. Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025 o saldo de estoques de terrenos era de R$ 1.723 mil, que representava 105,25% do patrimônio líquido da Classe.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) análise da totalidade das matrículas atualizadas sobre os terrenos em nome da Classe; (ii) análise da avaliação do valor líquido realizável realizada pela Administração, no intuito de verificar a existência de indícios de riscos de perdas e a consequente necessidade de redução dos estoques ao seu valor de realização; (iii) análise da documentação relativa a aquisição dos terrenos ocorridas durante o período, 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; e (iv) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas em nota explicativa.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o registro dos estoques de terrenos, 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:

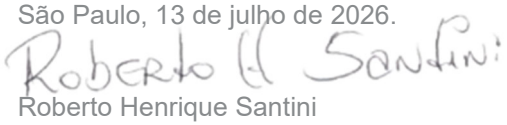
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII CLASSE D
CNPJ (MF): 59.891.409/0001-98
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	**Em:**	**31/12/25**	**%PL**
CIRCULANTE		**1.723**	**105,25**
Estoques de terrenos para venda (Nota 5)		**1.723**	**105,25**
Terrenos para venda		1.723	105,25
TOTAL DO ATIVO		**1.723**	**105,25**
PASSIVO			
CIRCULANTE		**86**	**5,25**
Encargos a Pagar		**81**	**4,94**
Taxa de administração (Nota 14)		75	4,58
Taxa de gestão (Nota 14)		6	0,36
Provisão para pagamentos a efetuar		**5**	**0,31**
Taxa de custódia		5	0,31
TOTAL DO PASSIVO		**86**	**5,25**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.637**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.723**	**105,25**

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII CLASS
CNPJ (MF): 59.891.409/0001-98
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	De 13/03/2025 a Em: 31/12/2025
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	
Receita com terrenos para venda	
Receita com terrenos para venda	4
Resultado Líquido com terrenos para venda	**4**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**4**
Outras receitas/Despesas	**(85)**
Despesas com taxa de administradora (Nota 7)	(75)
Despesas com taxa de gestão (Nota 7)	(5)
Despesas com taxa de custódia (Nota 7)	(5)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(81)**

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII CLASSE D

CNPJ (MF): 59.891.409/0001-98

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 13 de março de 2025 ("Data de início do Classe")	-	-	-
Integralização de cotas no período (Nota 6)	1.718	-	1.718
Prejuízo do período	-	(81)	(81)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	1.718	(81)	1.637

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

:AL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII CLASSE D
CNPJ (MF): 59.891.409/0001-98
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PELO MÉTODO DIRETO

Valores em Milhares de Reais

	De 13/03/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades de investimento:	
Aquisição de terrenos para venda	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do período	**-**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**-**

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Classe D é uma classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, com prazo indeterminado de duração, regida pelo Regulamento, pelo presente e os demais Anexos ao Regulamento, disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe D 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 D 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").

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda da Classe Garantidor de Créditos – FGC.

A Classe não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Resolução CVM nº 175 e o seu Anexo Normativo III. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As demonstrações financeiras apresentadas para o período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 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.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

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 a 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 entre o 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 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.

3.6 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.7 Resultado por cota

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

4. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe não possuía saldo com títulos e valores mobiliários.

5. Estoque de terrenos para venda

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possuía o montante de R$ 1.723 de terrenos destinado a venda referente a Gleba 07 – Lote 18.

6. Das cotas, da emissão, subscrição e integralização

As Cotas da Classe D 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 D será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe D em circulação.

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

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

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

Quando da primeira subscrição de Cotas da Classe D, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe D, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe D, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe D.

No período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 31 de dezembro de 2025 a Classe emitiu 161.989,141022 cotas no montante de R$ 1.718.

As Cotas da Classe D serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota da Classe D representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe D, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe D, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe D.

No período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 31 de dezembro de 2025 a Classe não realizou amortização de cotas.

7. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração

Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração à Classe D, uma Taxa de Administração equivalente à 0,09% % ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe D, 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 D, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe D.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe D 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 período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 31 de dezembro de 2025 a Classe provisionou a título de taxa de administração o montante de R$ 75.

Taxa de gestão

Pelo serviço de gestão da carteira da Classe D, é devida pela Classe D ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente à 0,40% ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe D, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe D, 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 D.

No período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 31 de dezembro de 2025 a Classe provisionou a título de taxa de gestão o montante de R$ 5.

Taxa de custódia

Pelo serviço de custódia, será pago pela Classe D 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 período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 31 de dezembro de 2025 a Classe provisionou a título de taxa de custódia o montante de R$ 5.

8. Riscos Relacionados a Classe

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe D, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe D 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 D e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe D 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 D, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe D e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe D terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe D, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe D. Dessa forma, a Classe D 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 D 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 D. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe D 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 D 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 D, 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 D 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 D, 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 D e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe D 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 D, a rentabilidade da Classe D 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 D. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe D 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 D decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas da Classe D 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 D. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbanos erem 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 D. Nessa hipótese, as atividades da Classe D poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas da Classe D.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe D com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe D, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe D 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 D 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 D e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe D, aos Cotistas e aos investimentos da Classe D, 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 D.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe D. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe D 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 D e de suas Cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe D 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 D 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 D 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 D 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 D;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe D, 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 D;

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 D ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe D;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas da Classe D. Não há restrição ao limite de Cotas da Classe D 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 D, 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 D e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe D e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe D, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe D 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 D poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe D é fechada e não admite resgate convencional de Cotas da Classe D, a liquidez das Cotas da Classe D pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe D consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe D no momento e nas condições que desejar.

9. Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, A Classe distribuirá até o dia 15 de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 10º 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 10º dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

No período de 13 de março de 2025 ("Data de início da Classe") a 31 de dezembro de 2025 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, em virtude de que A Classe não apurou lucro caixa.

10. Prestadores de serviços

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

11. Rentabilidade

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

		Rentabilidade em %	
Data	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
13/03/25 (*)	10,608722		
31/03/25	10,583015	(0,24%)	(0,24%)
30/04/25	10,530276	(0,50%)	(0,50%)
30/05/25	10,477388	(1,00%)	(0,50%)
30/06/25	10,424683	(1,00%)	(0,50%)
31/07/25	10,371499	(1,01%)	(0,51%)
29/08/25	10,318664	(1,02%)	(0,51%)
30/09/25	10,265682	(1,02%)	(0,51%)
31/10/25	10,212557	(1,03%)	(0,52%)
28/11/25	10,160097	(1,03%)	(0,51%)
31/12/25	10,107171	(1,03%)	(0,52%)

(*) Data de início do Fundo

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

12. Tratamento tributário

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%.

13. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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 da Classe, que não seja de auditoria independente.

14. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possuía saldo em conta de depósito junto a administradora, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 7 A Classe possuía saldo a pagar de R$ 75 com a administradora e R$ 6 referente a taxa de gestão a pagar.

15. Demandas judiciais

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

16. Deliberações em Assembleia

Não ocorreram deliberações em Assembleia durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

17. 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.

18. Diretor e contador

O contador e o diretor responsável pela Classe estão relacionados abaixo:

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