

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 17.007.443/0001-07

[Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259AF-058-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho 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 do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 68.500 mil, o equivalente a 78,57% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedade para investimento, avaliado ao valor justo, representado por um edifício destinado a laboratórios de análises clínicas. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo e a existência desse ativo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 12 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Balanços patrimoniais dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	6.558	7,52%	11.241	12,65%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	12.388	14,21%	-	0,00%
Valores a receber - venda de imóveis		-	0,00%	10.303	11,60%
Outros valores a receber		411	0,47%	-	0,00%
Outros créditos		127	0,15%	122	0,14%
		19.484	22,35%	21.666	24,39%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		64.210	73,65%	64.210	72,28%
Ajuste de avaliação ao valor justo		4.290	4,92%	3.790	4,27%
	6	68.500	78,57%	68.000	76,54%
Total do ativo		87.984	100,92%	89.666	100,93%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	-	0,00%	359	0,40%
Provisões e contas a pagar		805	0,92%	467	0,53%
Total do passivo		805	0,92%	826	0,93%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	9.1	21.620	24,80%	21.620	24,34%
Reserva de contingência		441	0,51%	441	0,50%
Lucros acumulados		65.118	74,69%	66.779	75,17%
Total do patrimônio líquido		87.179	100,00%	88.840	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		87.984	100,92%	89.666	100,93%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		-	1.113
Receitas de multas rescisórias		-	67
		<u>-</u>	<u>1.180</u>
Custo de propriedades para investimento vendidas			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas		-	24.000
Custo de propriedades para investimentos vendidas		-	(11.054)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		-	(9.935)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.2	500	(4.316)
		<u>500</u>	<u>(1.305)</u>
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(1.126)	(981)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(1.929)	(1.869)
		<u>(3.055)</u>	<u>(2.850)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(2.555)</u>	<u>(2.975)</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	782	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	(4)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	(186)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>592</u>	<u>-</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		954	1.044
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(181)	(146)
		<u>773</u>	<u>898</u>
Receitas / (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	11	(8)	(20)
Despesa legais	11	(58)	(76)
Despesas com taxa Anbima	11	(4)	(4)
Despesas Cetip	11	(16)	(24)
Taxa Bovespa	11	(10)	(13)
Taxa de administração	7 e 11	(987)	(953)
Taxa de fiscalização CVM	11	(20)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	273	(60)
		<u>(830)</u>	<u>(1.170)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(2.020)</u>	<u>(3.247)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	<u>1.086.780</u>	<u>1.086.780</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>(1,86)</u>	<u>(2,99)</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>80,22</u>	<u>81,75</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		21.620	441	78.385	100.446
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(3.247)	(3.247)
Rendimentos apropriados	8	-	-	(8.359)	(8.359)
Em 30 de junho de 2024		21.620	441	66.779	88.840
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(2.020)	(2.020)
Rendimentos apropriados	8	-	-	359	359
Em 30 de junho de 2025		21.620	441	65.118	87.179

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		-	1.246
Pagamento de tributos		(1.126)	(1.088)
Pagamento de despesas de avaliação		(16)	(6)
Recebimento de receitas de multas rescisórias		359	67
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(1.929)	(1.869)
Pagamento de taxa de administração		(642)	(905)
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		954	1.044
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(188)	(191)
Pagamento de serviços advocatícios		(58)	(76)
Outros pagamentos/recebimentos operacionais		(544)	(140)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.190)	(1.918)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		782	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	(13.134)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2	556	-
Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros		-	(704)
Recebimento de venda de imóveis		10.303	13.697
Caixa líquido das atividades de investimento		(1.493)	12.993
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	8	-	(7.713)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	(7.713)
Redução de caixa e equivalente a caixa		(4.683)	3.362
Caixa e equivalente a caixa - Início do exercício		11.241	7.879
Caixa e equivalente a caixa - Fim do exercício	5.1	6.558	11.241

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Transinc Fundo de Investimento Imobiliário FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, em 5 de agosto de 2013, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo destinado para investidores em geral, tendo iniciado suas atividades em 15 de agosto de 2013.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, de forma direta ou indireta, individualmente ou em condomínio com terceiros, com o fim de obtenção preferencialmente de renda no setor da saúde, bem como ganho de capital ("Ativos Alvo"). Os recursos da classe serão aplicados para a aquisição dos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração periódica para o investimento realizado em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando a aplicação de recursos do FUNDO no desenvolvimento e/ou aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais, prontos e/ou em construção, sejam unidades autônomas sejam frações ideais de unidades autônomas, ou mesmo ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO, ou cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de outros fundos de investimento imobiliário. A exploração comercial destes ativos dar-se-á, preferencialmente, via locação, arrendamento ou outro negócio jurídico legalmente permitido de forma a possibilitar retornos financeiros periódicos aos Cotistas em forma de renda, não sendo objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários em curto prazo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

TSNC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho (*)	-
Agosto (*)	-
Setembro (I)	-
Outubro (*)	-
Novembro	1,00
Dezembro	82,22
Janeiro	82,10
Fevereiro (*)	-
Março	77,26
Abril	73,43
Maior	84,44
Junho	84,44

(*) Período sem negociação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 12 de setembro de 2022

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias

Ativos financeiros 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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritur

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação

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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores

3.3.2 Prioridades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. 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.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro / (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

O risco de liquidez consiste na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

30/06/2025	30/06/2024
6.558	11.241
6.558	11.241

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.2 De caráter imobiliário

Fundos de Investimentos Imobiliários - FIIs

30/06/2025	30/06/2024
12.388	-
12.388	-

Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3.2).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	6.989	0%	110,2	770
Btg Pactual Corporate Office Fund - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	4.000	0%	42,25	169
Btg Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	54.328	0%	8,78	477
Guardian Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	67.939	0%	8,97	609
Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(2)	15.000	0%	19,9	299
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)	Não	(3)	10.924	0%	68,9	753
Js Real Estate Multigestão Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(1)	3.000	0%	66,49	199
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	11.119	0%	105,2	1.170
Kinea Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	6.600	0%	93,98	620
Kinea High Yield Cri Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	11.488	0%	102,49	1.177
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	2.408	0%	90,99	219
Kinea Unique Hy Cdi Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(2)	11.670	0%	104,77	1.223
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Logístico - Responsabilidade Limitada (*)	Não	(2)	1.500	0%	102,85	154
Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(3)	83.924	0%	8,5	713
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Prime Properties - Responsabilidade Limitada (*)	Não	(2)	2.000	0%	76,18	152
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Rbr Rendimento High Grade Responsabilidade Limitada (*)	Não	(3)	11.158	0%	88,96	993
Trio Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(2)	6.690	0%	94,18	630
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada (*)	Não	(3)	9.699	0%	81,9	794
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	2.800	0%	103,64	290
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(3)	2.301	0%	81,59	188
Xp Log Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FII	Não	(1)	2.000	0%	99,49	199
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário FII	Não	(2)	5.664	0%	104,15	590
						12.388

Legendas

(1) Híbrido

(2) Renda

(3) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos imobiliários

Venda de cotas de fundos imobiliários

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário

Ajuste ao valor justo

Saldo em 30 de junho de 2025

-
13.134
(556)
(4)
(186)
12.388

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

-
782
(782)
-

6. Prioridades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento

Edifício localizado na Avenida General Valdomiro de Lima, no 508, Jabaquara, São Paulo - SP. O fundo é proprietário do prédio com 5 pavimentos, destinado a laboratório de análises clínicas, com 13.409 m² de área construída, matrícula nº 173.073, registrada no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
68.500	68.000
68.500	68.000

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir

Saldo em 30 de junho de 2023

Pagamento de benfeitorias, custas de registros e outros

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)

Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)

Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas

Recebimento de venda de imóveis - valor recebido

Recebimento de venda de imóveis - valor a receber

Saldo em 30 de junho de 2024

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2025

92.601
704
(4.316)
(11.054)
(9.335)
24.000
(13.697)
(10.303)
68.000
500
68.500

(a) Em 19 de janeiro de 2024 que o Fundo celebrou uma proposta vinculante de aquisição de imóveis, sujeita a determinadas condições, tendo por objetivo a venda pelo Fundo de imóveis localizados em São Paulo, com 1.667 m² de área construída e 2.625 m² de terreno, pelo montante total de R\$ 24.000. Em complemento, no dia 13 de março de 2024, o Fundo celebrou a lavratura de instrumentos particulares com força de escritura pública de compra e venda referente a alienação de imóveis localizados em São Paulo pelo montante total de R\$ 24.000. O preço de venda será recebido conforme abaixo:

I) Primeira parcela, no valor de R\$ 11.500, a ser paga após a aprovação de determinada condição prevista na Proposta, na data das assinaturas do Contrato de Aquisição;

II) Próximas seis parcelas, cada uma no valor de R\$ 730, com o primeiro vencimento em 30 dias após o pagamento do sinal, previsto no item I, atualizadas pela variação positiva do IPCA;

III) Parcela única de R\$ 2.000 com vencimento em 30 dias após o pagamento da última parcela do item II, atualizada pela variação positiva do IPCA;

IV) Próximas seis parcelas, cada uma no valor de R\$ 730, com vencimento em 30 dias após a parcela prevista no item III, atualizadas pela variação positiva do IPCA;

V) Última parcela, no valor de R\$ 1.740, com vencimento de 30 dias após o pagamento da última parcela do item IV, atualizada pela variação do IPCA.

Até 30 de junho de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 13.697 e há valor a receber em aberto no montante de R\$ 10.303, registrado na rubrica de Valores a receber - venda de imóveis.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 não há saldo de valores a receber em aberto por venda de imóveis.

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Imóvel Jabaquara - SP	(b)	100%	10 anos	10,00% a.a.	9,00% a.a.
Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Imóvel Jabaquara - SP	(a)	100%	10 anos	9,5% a.a.	10,00% a.a.

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services LTDA em 2024 e formalmente aprovados pela administração em junho de 2024. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services LTDA em 2025 e formalmente aprovados pela administração em junho de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente no método comparativo direto para a determinação de valor de locação e método de capitalização da renda para a determinação do valor de mercado para venda, na data das demonstrações financeiras.

A Colliers Technical Services Ltda ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratado pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lojas corporativas.

98.884

Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (17.007.443/0001-07)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ (59.281.253/0001-23))

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Tributação

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2025, o Fundo está respondendo a processos que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido correspondente a R\$ 4.183 (2024 - R\$ 13.303).

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Propriedades pra investimento

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	6.558	-	6.558
-	12.388	-	12.388
-	-	68.500	68.500
-	18.946	68.500	87.446

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades pra investimento

Total do ativo

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	11.241	-	11.241
-	-	68.000	68.000
-	11.241	68.000	79.241

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimentos).

17. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

18. Outras informações

Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

Em 04 de fevereiro de 2025 conforme divulgado em Ata de Assembleia, foi aprovado a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

Em 10 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Transinc Fundo de Investimento Imobiliário - FII" para "Transinc Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 10 de junho de 2025.

19. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *