Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.413.518/0001-98
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela V2 Investimentos Ltda.)
CNPJ: 13.601.663/0001-03

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2026
e relatório dos auditores independentes

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	**2**
Balanços patrimoniais	**7**
Demonstrações do resultado	**8**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**9**
Demonstrações dos fluxos de caixa	**10**
Notas explicativas às demonstrações contábeis	**11**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do
Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações, as evoluções do seu patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

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 contábeis". Somos independentes em relação a Classe, 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.

Ênfase

Desenquadramento do patrimônio líquido da Classe

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 10, que descreve que durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe mantém patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000 mil (um milhão de reais) por período superior a 90 dias consecutivos e, dessa forma, deve ser liquidado ou incorporado a outro fundo de investimento conforme requerido pela Resolução CVM nº 175. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 9 que descreve que, em 30 de junho de 2026, a Classe apresentava patrimônio líquido negativo. Esse fato indica a existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Classe. Esse assunto também foi considerado um principal assunto de auditoria, conforme descrito abaixo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Classe.

Continuidade operacional

Em 30 de junho de 2026, a Classe apresenta patrimônio líquido negativo de R$ 122 mil, ausência de ativos de natureza imobiliária e passivo composto integralmente por provisões, incluindo valores a pagar à sociedade administradora e custodiante. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que suscita dúvidas significativas sobre a capacidade da Classe de continuar operando, conforme divulgado pelo Administrador na explicativa nº 10 às demonstrações contábeis. Pelo fato de a avaliação da continuidade operacional envolver julgamentos relevantes do Administrador e do impacto que as condições identificadas podem ter nas demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) leitura e análise do regulamento do fundo e de eventuais deliberações assembleares relacionadas à situação financeira da Classe, para entendimento das condições operacionais vigentes; (ii) avaliação da adequação do pressuposto de continuidade operacional adotado pelo Administrador na preparação das demonstrações contábeis, considerando as condições financeiras identificadas; (iii) questionamentos ao Administrador e ao Gestor sobre os planos e medidas previstos para reversão do patrimônio líquido negativo e regularização das obrigações em aberto; (iv) análise da suficiência e adequação das provisões reconhecidas, em especial os valores a pagar à sociedade administradora e custodiante; e (v) avaliação da adequação e completude das divulgações efetuadas nas notas explicativas sobre as incertezas relacionadas à continuidade operacional.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos que as divulgações efetuadas pelo Administrador da Classe na nota explicativa nº 10 às demonstrações contábeis sobre as incertezas relacionadas à continuidade operacional são adequadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações contábeis

O Administrador da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador da Classe é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador da Classe pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança da Classe é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis 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.

- Obtivemos 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 da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 os requisitos éticos pertinentes, 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 ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 28/09/2026 17:49:06 -03:00

Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 51.413.518/0001-98
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela V2 Investimentos Ltda.)
CNPJ: 13.601.663/0001-03

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

		2026		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**2**	**(1,64)**	**151**	**1,29**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**-**	**-**	**147**	**1,25**
Disponibilidades		**-**	**-**	**1**	**0,01**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	-	-	1	0,01
Cotas de fundo de investimento financeiro		**-**	**-**	**146**	**1,24**
Daycoval Títulos Públicos II F.I.F.		-	-	146	1,24
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**2**	**(1,64)**	**4**	**0,04**
Outros valores e bens		**2**	**(1,64)**	**4**	**0,04**
Despesas diferidas		2	(1,64)	4	0,04
Não circulante		**-**	**-**	**12.327**	**104,80**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**5**	**-**	**-**	**12.327**	**104,80**
Participações societárias	5.1	**-**	**-**	**12.327**	**104,80**
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		-	-	12.327	104,80
Total do ativo		**2**	**(1,64)**	**12.478**	**106,09**
Passivo					
Circulante		**124**	**(101,64)**	**716**	**6,09**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**124**	**(101,64)**	**716**	**6,09**
Obrigações		**71**	**(58,20)**	**-**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	**20**	71	(58,20)	-	-
Provisões		**53**	**(43,44)**	**716**	**6,09**
Demais valores		37	(30,33)	19	0,16
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	16	(13,11)	16	0,14
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**20**	-	-	681	5,79
Total do passivo		**124**	**(101,64)**	**716**	**6,09**
Patrimônio líquido	**10**	**(122)**	**100,00**	**11.762**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**2**	**(1,64)**	**12.478**	**106,09**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 51.413.518/0001-98
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela V2 Investimentos Ltda.)
CNPJ: 13.601.663/0001-03

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2026	2025
Resultados		**(11.985)**	**2.645**
Resultados diversos		**681**	**-**
Reversão de despesas diversas	14 (b)	681	-
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**6**	**5**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		6	5
Resultado com participações societárias	**5**	**(12.672)**	**2.640**
Ajuste a valor justo	5.1	(12.672)	2.640
Encargos	**15**	**(249)**	**(863)**
Despesas da Administração	**14**	**(198)**	**(829)**
Remuneração da Administração	(a)	(162)	(128)
Remuneração da Controladoria	(a)	(36)	(20)
Remuneração da Gestão	(b)	-	(681)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(44)**	**(29)**
Auditoria externa		(36)	(29)
Outros serviços técnicos		(4)	-
Avaliações e laudos		(4)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(5)**	**(2)**
Taxa de fiscalização CVM		(4)	(2)
Taxa ANBIMA		(1)	-
Despesas diversas		**(2)**	**(3)**
Outras despesas administrativas		(2)	(3)
Resultado líquido do exercício		**(12.234)**	**1.782**
Quantidade de cotas	**10**	*10.000,0000*	*6.500,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(1.223,4000)*	*274,1194*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 51.413.518/0001-98
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela V2 Investimentos Ltda.)
CNPJ: 13.601.663/0001-03

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2024		**400**	**(15)**	**9.345**	**9.730**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	250	-	-	**250**
Resultado líquido do exercício		-	-	1.782	**1.782**
Em 30 de junho de 2025		**650**	**(15)**	**11.127**	**11.762**
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	350	-	-	**350**
Resultado líquido do exercício		-	-	(12.234)	**(12.234)**
Em 30 de junho de 2026		**1.000**	**(15)**	**(1.107)**	**(122)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 51.413.518/0001-98
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90
(Gerido pela V2 Investimentos Ltda.)
CNPJ: 13.601.663/0001-03

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		**(12.234)**	**1.782**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com participações societárias (ajuste a valor justo)	5.1	12.672	(2.640)
(+) Despesas diversas		37	19
(+) Taxa de administração a pagar	**20**	13	13
(+) Taxa de controladoria a pagar	**20**	3	3
(+) Taxa de gestão a pagar	**20**	-	681
Resultado líquido ajustado		**491**	**(142)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais			
(Aumento) em participações societárias		(345)	-
Redução/(aumento) em outros valores e bens		2	(2)
(Redução) em provisão de pagamentos a efetuar		(716)	(38)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(568)**	**(182)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9**		
(-) Integralização de cotas	(a)	350	250
Caixa líquido das atividades de financiamento		**350**	**250**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(218)**	**68**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	147	79
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	(71)	147
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(218)**	**68**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 11 de julho de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 17 de agosto do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral ("investidores autorizados"), incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, outros fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

A Classe Única de Cotas do BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado e destinada aos investidores autorizados, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de *retrofit*, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento, por meio da aquisição de ações de sociedades de propósito específico. A política de investimentos do Fundo deve ser destinada para a realização de investimentos nos ativos relacionados no regulamento da Classe.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, da Gestora, de suas partes relacionadas ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador" e "Custodiante") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela V2 Investimentos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração das demonstrações contábeis foram utilizadas estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 28 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Práticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe 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.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos 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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos 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 mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

(v) 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 contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])**

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado do período em "Resultado com participações societárias", conforme o caso.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 (sem saldo positivo em 2026):

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.613,0453	91	146
Total		**91**	**147**

(*) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante negativo de R$ 71, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, (R$ 1 positivo em 2025) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R$ 6 (R$ 5 em 2025).

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])

- ***Descrições dos investimentos***

Em 30 de junho de 2025, a Classe possuía investimentos em uma única sociedade de propósito específico (SPE) de operação imobiliária, conforme descrita abaixo (sem saldo em 2026):

			2025	
CNPJ	**Razão Social**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Valor justo**
49.641.457/0001-74	Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda.	100,00%	110.100	12.327
Total			**110.100**	**12.327**

Em 30 de junho de 2025, a Classe possuía 110.100,0000 cotas do capital da Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda. (“SPE investida”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis e participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional era de R$ 110,00, dividido em 110.100,0000 cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real), na qual a Classe detinha 100% de participação sobre o capital social da sociedade.

A SPE investida tem sua sede social localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 85, Jardim Paulista, CEP 01449-070. A SPE investida adquiriu 100% das cotas da MTSNI Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a qual possui um imóvel industrial com projeto logístico, localizado na cidade de Diadema, Estado de São Paulo. A área do terreno é de 34.504,48 m² e possui uma área locável prevista de 20.563,74 m².

O principal ativo operacional relacionado à estrutura da SPE investida foi alienado em maio de 2026. A documentação analisada indica preço contratado de aproximadamente R$ 93 milhões e dívidas/passivos da transação de aproximadamente R$ 91,198 milhões, com destinação prioritária

de 99% do preço (aproximadamente R$ 92,07 milhões) à quitação das dívidas. Assim, antes da consideração dos mútuos e demais obrigações, o valor residual indicativo é de apenas aproximadamente R$ 1,802 milhão.

Em 29 de junho de 2026, a Camaçari Desenvolvimento Logístico Ltda., na qualidade de vendedora, celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com o Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (GGRC11), na qualidade de comprador. O objeto compreende os imóveis e o empreendimento, a ser entregue pronto e acabado.

Informações complementares coletadas para a análise indicam que, em maio de 2026, a operação com a GGRC11 envolveu a subscrição de 1.511.111 cotas do comprador, no montante de aproximadamente R$ 17 milhões, além de aproximadamente R$ 75 milhões relacionados às parcelas do CRI. Estes valores devem ser conciliados com o instrumento definitivo e com os lançamentos contábeis da data-base.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a SPE investida foi marcada a zero na carteira da Classe.

- ***Movimentações dos investimentos***

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em sociedade de propósito específico (SPE) geraram um resultado negativo para a Classe no montante de R$ 12.672 (R$ 2.640 positivos em 2025).

As movimentações das aplicações em sociedade de propósito específico (SPE) ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 estão apresentadas abaixo:

Descrição	2026	2025
Saldo inicial	**12.327**	**9.687**
Aquisições de participações societárias	345	
Ajuste a valor justo de participações societárias	(12.672)	2.640
Saldo final	**-**	**12.327**

- ***Método de avaliação do valor justo***

Considerando que o ativo operacional foi alienado e que, conforme premissa informada, o balancete de 30 de junho de 2026 já incorpora os efeitos da transação, a avaliação da participação deve se concentrar no valor residual dos ativos e passivos remanescentes. O patrimônio líquido contábil já é negativo em aproximadamente R$ 17,40 milhões. Além disso, parcela relevante do ativo remanescente está concentrada no investimento e em crédito contra a MTSNI, cuja

recuperabilidade deve ser analisada à luz da liquidação das obrigações da investida após a venda do imóvel. Dessa forma, na ausência de evidências que suportem valor residual positivo, entendemos que a manutenção da participação pelo valor justo de R$ 0,00 permanece suportável.

6. Passivos financeiros de natureza não-imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de caixa negativa em 30 de junho de 2026:

	2026	
Passivos - sem vencimento	**Instituição**	**Saldo**
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	(71)
Total		**(71)**

(*) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante negativo de R$ 71 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante).

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

O Administrador, a Gestora e o Custodiante não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos sofridos pelos cotistas em razão da utilização de operações de derivativos em conformidade com o disposto no regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de

qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços: o funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe: existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis alvo, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis alvo (diretamente ou por meio das ações ou quotas), o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas.

Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de patrimônio negativo: os ativos da carteira da Classe, por sua própria natureza, conforme o caso, estão sujeitos a flutuações de mercado e/ou a riscos de crédito das respectivas contrapartes que poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas. Na medida em que o valor do patrimônio líquido seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente **(a)** por quaisquer credores da Classe, **(b)** por deliberação de assembleia de cotistas, nos termos do regulamento e do anexo descritivo correspondente, ou **(c)** pela CVM. Os prestadores de serviço da Classe, em especial o Administrador e a Gestora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pela Classe, tampouco por eventual patrimônio negativo decorrente dos investimentos realizados pela Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso **(i)** referidas inovações legais sejam alteradas; ou **(ii)** a Classe seja colocada em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo, os cotistas poderiam ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente ao patrimônio líquido negativo, em valor superior ao valor das cotas por ele subscritas.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Estrutura de gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A Classe é composta por uma única subclasse de cotas.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente são obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não são obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na íntegra do regulamento da Classe.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação da maioria absoluta das cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Durante os exercícios findo em 30 de junho de 2026 e de 2025, sem custos de oferta e emissão, houve a emissão e integralização das seguintes cotas:

	2026		2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante integralizado**	**Quantidade**	**Montante integralizado**
Única	3.500,0000	350	2.500,0000	250
Total	**3.500,0000**	**350**	**2.500,0000**	**250**

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 12,2120 negativos e R$ 1.809,5910 positivos, respectivamente.

	2026		2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	10.000,0000	(122)	6.500,0000	11.762
Total	**10.000,0000**	**(122)**	**6.500,0000**	**11.762**

Em 30 de junho de 2026, a Classe apresenta patrimônio líquido negativo no montante de R$ 122, decorrente de desvalorização/ajuste a valor justo do ativo da carteira. Considerando que: não há horizonte, previsão ou expectativa de novos aportes por parte dos cotistas para a cobertura do passivo descoberto e o Fundo encerrou sua política de novos investimentos e a gestão da carteira encontra-se estritamente voltada para a otimização da liquidez restante, o Administrador e a Gestora do Fundo concluíram pela inviabilidade da manutenção das operações do Fundo sob a premissa de continuidade operacional (*going concern*).

Diante do exposto, o Fundo foi submetido ao processo formal de liquidação e encerramento em data subsequente, observados os ritos regulatórios e estatutários aplicáveis.

Ressalta-se que o Administrador adotou as providências cabíveis para a alienação do imóvel remanescente na SPE investida e a liquidação das obrigações do Fundo até o encerramento definitivo de seu CNPJ junto aos órgãos competentes.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 30 de junho de 2026	5.913	(12,2120)	(100,67)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	9.423	1.809,5910	(19,15)

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração: **(i)** pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, uma taxa correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R$ 13,50 (treze mil e quinhentos reais); e **(ii)** e pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, uma taxa correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, com mínimo mensal de R$ 3,00 (treze mil reais); ambos os percentuais descritos nos itens *(i)* e *(ii)* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que os valores mínimos mensais será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV:

Patrimônio líquido	Taxa ao ano (%)
Até R$ 200.000,00	0,15
De R$ 200.000,01 a R$ 500.000,00	0,12
Acima de R$ 500.000,00	0,09

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração foi de R$ 162 (R$ 128 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de controladoria foi de R$ 36 (R$ 20 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria" na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe paga à Gestora a taxa de gestão, equivalente a uma remuneração anual equivalente a até R$ 1.300,00 (um milhão e trezentos mil reais).

Sem prejuízo das disposições do acordo operacional, a Gestora e o Fundo, em mútuo acordo, estipularam que a taxa de gestão (conforme definida acima) estará isenta enquanto vigorar o contrato específico de gestão imobiliária a ser celebrado entre a Gestora e SPE investida detida diretamente ou indiretamente pelo Fundo, detentora direta ou indireta do imóvel localizado na Avenida Casa Grande, nº 1.864 e 1.960, bairro Casa Grande, CEP 09.961-350, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 2.320, do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

Pelos serviços prestados no âmbito do contrato de gestão imobiliária, a Gestora faz jus a uma remuneração anual não superior a R$ 1.300,00 (um milhão e trezentos mil reais), a qual é paga mensalmente de forma *pro rata*, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente, observados os termos e condições previstos no contrato de gestão imobiliária.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve reversão de despesa com taxa de gestão no montante positivo de R$ 681 (despesa de R$ 681 em 2025) e encontram-se apresentadas na rubrica de "Reversão de despesas diversas" e "Remuneração da Gestão", respectivamente, na demonstração do resultado.

A reversão é oriunda de perdão de dívida por insuficiência de financeira e de liquidez para o cumprimento dos pagamentos das despesas provisionadas.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho da carteira da Classe, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 5.913 e R$ 9.423, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2026	% sobre o PL médio	2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	162	2,74	128	1,36
Remuneração da Controladoria	36	0,61	20	0,21
Auditoria externa	36	0,61	29	0,31
Taxa de fiscalização CVM	4	0,07	2	0,02
Avaliações e laudos	4	0,07	-	-
Outros serviços técnicos	4	0,07	-	-
Taxa ANBIMA	1	0,02	-	-
Outras despesas administrativas	2	0,03	3	0,03
Remuneração da Gestão	-	-	81	7,23
Total	**249**	**4,22**	**863**	**9,16**

16. Divulgação de informações

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 da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui as seguintes posições em aberto de investimentos em ativos mensurados pelo valor justo (sem posição em 2026):

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	146	-	-
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	**5**	-	-	12.327
Total		**146**	**-**	**12.327**

18. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotista**

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**

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

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui montante negativo de R$ 71 depositado junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 16. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a título de taxa de administração, gestão, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registra-se que, no exercício auditado, o Administrador não contratou da MCS Markup Auditores Independentes S.S. Ltda. serviços relacionados à Classe além da auditoria independente das demonstrações contábeis, permanecendo preservada a independência do auditor, nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.

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

22. Atos societários

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 10 de março de 2026, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: **(i)** a contratação da V2 Investimentos Ltda. ("Gestora"), inscrita no CNPJ sob o nº 13.601.663/0001-03, com sede na Rua Padre Garcia Velho, nº 73, 1º andar, CEP 05421-030, São Paulo, Estado de São Paulo, tendo em vista a renúncia da antiga gestora do Fundo, observado que a contratação da Gestora não ensejará em custos ao Fundo; **(ii)** nomeação do senhor Vitor Grünpeter Correa (CPF nº 353.359.658-35) sendo este sócio administrador da Gestora, para o cargo de novo administrador da Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 49.641.457/0001-74, controlada direta do Fundo, em substituição aos atuais administradores; **(iii)** orientação à Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda. para deliberar a nomear o Sr. Vitor como novo administrador da MTSNI Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 49.960.282/0001-68 ("MTSNI"), controlada indireta do Fundo, em substituição aos atuais administradores; **(iv)** autorização para venda do imóvel da Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda. apresentada pela proponente compradora e autorização para que o Sr. Vitor assine todos os documentos e atos necessários para venda à compradora, nos termos e condições da proposta apresentada.

23. Eventos subsequentes

Conforme Consulta Formal, realizada durante o mês de setembro de 2026, considerando o patrimônio líquido do Fundo se encontra em patamar inferior a R$ 1.000,00 (um milhão de reais) desde 19 de dezembro de 2025, o que, nos termos do art. 8º, § 3º, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/22, enseja a liquidação do Fundo caso tal quadro persista pelo período de 90 dias consecutivos.

* * *

Diego Scalet
Contador CRC - 1SP305097/O-3

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável