BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 40.054.913/0001-05)
(Administrado pela MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A)
(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Abstenção de opinião.

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras

Base para abstenção de opinião

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui participação na Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda. (Investida) no montante de R$ 10.704 mil, que representavam 106,88% do seu patrimônio líquido, os quais foram marcados pelo seu valor justo por meio de estudos econômicos e financeiros produzidos por consultores especializados. Contudo, as demonstrações financeiras auditadas da Investida, na data-base de 31 de dezembro de 2025, não foram disponibilizadas, impedindo a verificação da adequação das premissas apresentadas e utilizadas para o referido estudo, por consequência, a realização dos valores apresentados, ou ainda, questões que devessem ser consideradas na mensuração do valor justo registrado naquele investimento. Não nos foi possível, por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidência apropriada e suficiente sobre a razoabilidade das premissas utilizadas no laudo de avaliação e os possíveis efeitos de eventuais assuntos relacionados às demonstrações financeiras da Investida e os impactos destas limitações nas demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de dezembro de 2025. Além disso, conforme Nota Explicativa nº 21 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, em ata realizada no dia 8 de setembro de 2025 as demonstrações financeiras do Fundo foram reprovadas por cotistas representando 2,67% das cotas emitidas na referida assembleia, contudo, sem que tenha sido expressos os motivos na referida ata. Como consequência, considerando a relevância desse investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto e a limitação na obtenção da asseguração dos valores envolvidos e registrados pelo Fundo neste investimento, não nos foi possível formarmos opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de dezembro de 2025

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, a qual indica que o Fundo tem incorrido em prejuízos acumulados no montante de R$ 32.214 mil e prejuízo no exercício de R$ 16.750 mil, além de apresentar capital circulante líquido negativo, demonstrando a dificuldade do Fundo em liquidar seus passivos no curto e médio prazo, condições estas que indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvidas quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. A Administração vem adotando medidas paliativas para reverter esta situação. Contudo, não está sendo apresentado estudo que permita definir com clareza a reversão desta condição. As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas no pressuposto da continuidade. Nossa opinião não contém modificação em decorrência desse assunto.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações financeiras

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

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

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

São Paulo, 30 de março de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 40.054.913/0001-05
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42
Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa		**-**	**-**	**255**	**0,44**
Disponibilidades				**60**	**0,22**
Bancos	**4**	-	-	60	0,22
Cotas de fundos de investimento em renda fixa		-	-	**195**	**0,73**
Apex Cash I Fundo de Investimento RF Ref. DI LP	**4**	-	-	195	0,73
Participações em sociedades limitadas		**10.704**	**106,88**	**26.592**	**99,35**
Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda	**5**	10.704	106,88	26.592	99,35
Total do ativo		**10.704**	**106,88**	**26.847**	**100,30**
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**11**	632	6,31	65	0,24
Auditoria e custódia		46	0,46	17	0,06
Taxa de fiscalização CVM		11	0,11	-	-
		689	**6,88**	**82**	**0,30**
Total do passivo		**689**	**6,88**	**82**	**0,30**
Patrimônio líquido	**7**	**10.015**	**100,00**	**26.765**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**10.704**	**106,88**	**26.847**	**100,30**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 40.054.913/0001-05
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42
Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Composição do resultado do exercício			
Resultado com ações de companhias fechadas		**(15.888)**	**(31.286)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	**5**	(15.888)	(31.286)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		**3**	**57**
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos	**4**	3	57
Demais despesas		**(865)**	**(830)**
Taxa de administração e gestão	**11 e 12**	(787)	(776)
Auditoria e custódia	**12**	(59)	(38)
Taxa de fiscalização CVM	**12**	(9)	(13)
Despesas diversas	**12**	(10)	(3)
Resultado do exercício		**(16.750)**	**(32.059)**
Quantidade de cotas integralizadas		**406.521,674**	**406.521,674**
Resultado por cota - R$		**(41,2032)**	**(78,8617)**
Valor patrimonial da cota - R$		**24,64**	**65,84**
Rentabilidade % (Lucro/patrimônio líquido)		**(167,25%)**	**(119,78%)**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 40.054.913/0001-05

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	Cotas em circulação	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**324.863,567**	**32.487**	**16.595**	**49.083**
Integralização do exercício	**10.a**	81.658,107	9.741	-	9.741
Resultado do exercício		-	-	(32.059)	(32.059)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**7**	**406.521,674**	**42.228**	**(15.464)**	**26.765**
Resultado do exercício		-	-	(16.750)	(16.750)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**7**	**406.521,674**	**42.228**	**(32.214)**	**10.015**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliá
CNPJ: 40.054.913/0001-05

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	3	57
Pagamento de taxa de administração e gestão	(220)	(774)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(30)	(37)
Pagamento (reversão) de taxa de fiscalização da CVM	2	(13)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(10)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(255)**	**(770)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(9.250)
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**(9.250)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	9.741
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**9.741**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(255)**	**(279)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	255	534
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**-**	255
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	(16.750)	(32.059)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	15.888	31.286
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	607	3
Caixa líquido das atividades operacionais	**(255)**	**(770)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo De Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 40.054.913/0001-05

**(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 36.864.992/0001-42)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 25 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 4 (quatro) anos, podendo ser prorrogado por até mais 2 (dois) anos, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Nesse sentido, está prevista a convocação de Assembleia Geral de Cotistas no primeiro semestre do exercício a findar-se em dezembro de 2026, com o objetivo de deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo.
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresenta capital circulante líquido negativo, em função de seus passivos circulantes, no montante de R$ 689, superarem os ativos circulantes na mesma data. Tal cenário reflete, principalmente, a ausência de disponibilidades de curto prazo, em conjunto com o reconhecimento de obrigações correntes, incluindo valores relacionados às taxas de administração e gestão.
Adicionalmente, os ativos do Fundo encontram-se substancialmente concentrados em participações em sociedades investidas, cuja realização ocorre no médio e longo prazo, não sendo, portanto, imediatamente convertíveis em caixa. Nesse contexto, a liquidação das obrigações de curto prazo está associada, principalmente, à geração de caixa futura das investidas, à eventual alienação de ativos ou à realização de novos aportes.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral. No caso da primeira emissão ou nas ofertas conduzidas nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, as cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais e, poderão ser negociadas após o prazo de 90 dias, contados da sua subscrição ou aquisição, por investidores qualificados, em ambos os casos, investidores qualificados e profissionais definidos conforme regulamentação específica da CVM.

O objetivo do Fundo é a realização de ganho de capital mediante o investimento direto no Imóvel, para posterior venda ou obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre o Imóvel, ou, ainda, pelo investimento indireto no Imóvel, mediante a aquisição de SPE. A aquisição do Imóvel pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial do Imóvel, bem como pela eventual comercialização do Imóvel. O Fundo poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias no imóvel com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo é administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à Galoppo Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob código BLOG11, mas não houve negociação para o exercício.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo.

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 explicativa nº6.
As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, regidos pelas Instruções CVM nos 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento em renda fixa

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos.

A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

c) Investimentos em companhias fechadas

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 516. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício.

A avaliação dos investimentos em sociedades investidas é realizada por meio do método de equivalência patrimonial (MEP), tomando como base o patrimônio líquido das investidas, ajustado, quando aplicável, ao valor justo (AVJ) de seus ativos imobiliários. A mensuração do valor justo dos ativos imobiliários da investida é suportada por laudos de avaliação, os quais podem ser elaborados pela Gestora e validados pela Administradora ou por terceiros independentes contratados pela Administradora, em nome do Fundo. Tais laudos refletem as condições de mercado na data-base das demonstrações financeiras do Fundo. Dessa forma, o valor do investimento reconhecido pelo Fundo reflete sua participação no patrimônio líquido das investidas, considerando os ajustes a valor justo de seus ativos subjacentes.

d) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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 incorridas.

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

e) Apropriação do resultado

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

f) Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	-	60
Apex Cash I Fundo de Investimento RF Ref. DI LP **(a)**	-	195
Total	**-**	**255**

(a) O **Apex Cash I Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo (anteriormente denominado Modal Cash I Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI), CNPJ: 29.085.439/0001-46**, administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 29 de maio de 2018 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar ganhos de capital que se aproximem da variação da taxa média acumulada dos certificados de depósitos interbancários (CDI), através da aplicação em carteira diversificada composta de ativos financeiros previstos no regulamento.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 05 de março de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou um ganho de R$ 3 (em 2024 - R$ 57) na rubrica "Resultados com cotas de fundos de renda fixa".

5. Participações em sociedades limitadas

A composição dos investimentos em companhias fechadas em 31 de dezembro de 2025, está assim representado:

Denominação social.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2025	Custo total	Valor justo
SPE Itapeva Ltda.	100%	38.700.100	38.701	10.704

A composição dos investimentos em companhias fechadas em 31 de dezembro de 2024, está assim representado:

Denominação social.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2024	Custo total	Valor justo
SPE Itapeva Ltda.	100%	38.700.100	38.701	26.592

A composição da movimentação das ações de companhias fechadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, está assim representada:

SPE	Saldo em 31/12/2024	Integralizações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
SPE Itapeva Ltda.	26.592	-	(15.888)	10.704

A composição da movimentação das ações de companhias fechadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, está assim representada:

SPE	Saldo em 31/12/2023	Integralizações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
SPE Itapeva Ltda.	48.628	9.250	(31.286)	26.592

Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda.

A Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda. (“SPE” ou “Companhia”), sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Itapeva, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 43.483.519/0001-80, tem por objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e/ou administração, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico, de imóveis, bem como a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

No exercício de 31 de dezembro 2024, as demonstrações financeiras da Companhia foram auditadas por outros auditores independentes, tendo sido emitido relatório de auditoria sem modificações, no qual foi concluído que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Conforme 2ª alteração do contrato social de 21 de janeiro de 2022 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 1.500 mediante a emissão de 1.500.000 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Conforme 3ª alteração do contrato social de 24 de março de 2022 foi deliberado a alteração da sede da SPE para Itapeva, no Estado de Minas Gerais.

Conforme 4ª alteração do contrato social de 06 de abril de 2022 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 850 mediante a emissão de 850.000 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Na 5ª alteração do contrato social de 13 de maio de 2022 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 12.850 mediante a emissão de 12.000.000 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Na 6ª alteração do contrato social de 28 de julho de 2022 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 4.800 mediante a emissão de 4.800.000 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo Fundo.

Na 7ª alteração do contrato social de 12 de abril de 2023 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 4.300 mediante a emissão de 4.300.000 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo Fundo

Na 8ª alteração do contrato social de 06 de julho de 2023 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 6.000 mediante a emissão de 6.000.000 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo Fundo

Conforme 10ª alteração do contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 08 de março de 2024 a sócia decide aumentar o capital social em R$ 4.000, com a emissão de 4.000.000 de quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) totalmente subscritas e integralizadas.

Na 11ª. alteração do contrato social de 22 de marco de 2024 foi deliberado o aumento do capital social da companhia no valor de R$ 4.850 mediante a emissão de 4.850 novas quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada. As cotas foram totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo.

Conforme 12ª alteração do contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas GeraisEm 06 de maio de 2024 a sócia decide aumentar o capital social em R$ 400, com a emissão de 400.000de quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) totalmente subscritas e integralizadas.

Mensuração do valor justo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda. teve seu imóvel avaliado pelo valor justo, o qual tem natureza logística/industrial, localizado no município de Itapeva, estado de Minas Gerais.

A mensuração foi realizada por meio de avaliação independente elaborada pela Colliers Technical Services Ltda., cuja emissão ocorreu em dezembro de 2025 e fevereiro de 2025, respectivamente para avaliação da Sociedade de Propósito Específico (SPE) referente ao exercício findo 31 de dezembro de 2024. Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda liquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, com uma taxa de desconto de 9,00% ao ano e taxa de capitalização de 8,50% ao ano (em 2024 - taxa de desconto de 8,75% e taxa de capitalização de 8,25%).

O fluxo de receitas considera, inicialmente, a renda real prevista nos contratos de locação vigentes. Ao término desses contratos, são projetados novos acordos com valores ajustados ao mercado. Para estimar o valor de locação a mercado, aplica-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que determina o preço com base na comparação direta de imóveis semelhantes dentro da mesma regido geoeconômica.

Para mensurar o valor justo registrado no Fundo, foi considerado as características especificas do empreendimento, bem como as condições de mercado vigentes na data de avaliação. Este montante foi ajustado pela dedução dos passivos e inclusão de ativos registrados na Demonstração Financeira da companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a qual até a emissão das demonstrações financeiras ainda não foi submetida a auditoria independente conduzida por outros auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as informações patrimoniais detalhadas encontram-se demonstradas no quadro a seguir, que evidencia a composição do valor líquido da SPE com base nos critérios mencionados.

	2025	2024
(=) Total dos ativos a valor justo	**208.452**	**203.811**
(+) Caixa livre e outros ativos	733	3.195
(+) Laudo de avaliação econômica - Galpão Itapeva /MG	207.719	200.616
(=) Dívidas da companhia	**(197.748)**	**(177.219)**
(-) Partes relacionadas e outros passivos	(21.110)	(17.242)
(-) Empréstimos e financiamentos	(176.638)	(159.977)
(=) Valor justo Itapeva Desenvolvimento logístico Ltda	**10.704**	**26.592**

6. Gerenciamento de riscos

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos d e 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, pela administradora, pelo gestor, pelo custodiante, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. 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.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado ativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

- não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

A Lei nº. 9.779/99 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo 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% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos ativos e/ou da venda dos ativos.

Risco da administração dos ativos por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos Imóveis e/ou comercialização dos ativos, e que a administração dos Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis considere adequadas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação 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 ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco em função da dispensa de registro

A primeira emissão de cotas do Fundo, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo administrador e pelo coordenador líder contratado para a distribuição das cotas do Fundo não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a primeira emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o investidor.

Risco referente à restrição à negociação

As cotas objeto da primeira emissão são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita: (i) ao período de vedação por 90 (noventa) dias previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) à negociação exclusiva entre investidores qualificados, o que poderá impactar ainda mais a liquidez para venda futura das cotas.

Risco decorrente da possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, desde que atingido o montante mínimo. Caso o montante mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da primeira emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a primeira emissão serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor. Caso o montante mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da primeira emissão, a captação inferior ao valor da primeira emissão poderá impactar na seleção dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. 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.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do administrador e do gestor, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em ativos, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas aplicações financeiras.

Risco de aquisição de imóveis em construção

Como parte de sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir Imóveis em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Conforme o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos ativos. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de assembleia geral extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

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 do administrador, do Gestor 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, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo administrador e pelo gestor para o fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos.

Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos ativos ou de quaisquer investimentos em que o administrador, o gestor e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o administrador e o gestor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de suas Ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos ativos, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e dos condomínios em que se situam os imóveis ou os imóveis titulados pelos ativos. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com elas.

Riscos ambientais

Ainda que os imóveis ou os imóveis titulados pelos ativos venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Adicionalmente, as operações nos imóveis-alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as reservas de contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo administrador e/ou pelo gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM 472 e depende de prévia e expressa aprovação em assembleia geral de cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do administrador e do gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o gestor e o administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco relativo a não substituição do administrador

Durante a vigência do Fundo, o administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco relativo a não substituição do gestor

Durante a vigência do Fundo, o gestor poderá ser destituído pela assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Riscos de desvalorização dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, patrimônio líquido do Fundo está representado pelo montante de R$ 10.015 dividido em 406.521,674 cotas escriturais e nominativas (em 2024 R$ 26.765 dividido pelo mesmo número de cotas).

8. Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A base de distribuição dos rendimentos pagos aos cotistas, são calculados conforme o artigo 10º da Lei 8.668/93, com base as receitas e despesas reconhecidas pelo regime de competência, ajustado pelos efeitos das receitas e despesas contabilizadas e ainda não pagas ou recebidas, sendo o Administrador não pode compor na base de distribuição, receitas e despesas antecipadas.

Saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2.025**	**2.024**
Lucro líquido do exercício	(16.750)	(32.059)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	15.888	31.286
Despesas operacionais (receitas) não transitadas pelo caixa	607	3
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(255)**	**(770)**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não distribuiu rendimentos, visto que não houve lucro base caixa.

9. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Emissões

A primeira emissão de cotas foi de, no mínimo, 100.000 cotas e de, no máximo, 2.770.000 cotas, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cota (“preço de emissão”), podendo a primeira emissão alcançar o montante máximo de R$ 277.000, a serem integralizadas conforme disposto no boletim de subscrição, no suplemento e/ou no compromisso de investimento.

As cotas da primeira emissão foram colocadas pelo administrador por meio de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição.

As demais emissões de cotas poderão ser objeto de dispensa de registro de oferta, desde que cumpridos os seguintes requisitos, observados o disposto no regulamento, relacionadas ao capital autorizado: (i) aprovação em assembleia geral de cotistas; (ii) que já tenha sido realizada ao menos uma oferta pública anteriormente; (iii) seja respeitado o público alvo do Fundo; (iv) não seja realizado qualquer ato ou esforço de distribuição pública; e (v) a oferta seja dirigida a um grupo restrito e determinado de investidores que possua prévia relação comercial, creditícia, societária ou trabalhista, estreita e habitual, com o Fundo, seus cotistas ou prestadores de serviços.

As cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pelo Administrador, considerando também a recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, mediante prévia aprovação do Gestor, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo compromisso de investimento.

A integralização de cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

O valor efetivo de integralização das cotas corresponderá ao valor de subscrição corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC/FGV”), desde a data da subscrição até a data da efetiva integralização, na forma e condições a serem previstas nos respectivos compromissos de investimento.

Caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das cotas.

As cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram integralizadas novas cotas. (Em 2024 - 81.658,107 cotas ao valor de R$ 9.741).

A posição do patrimônio líquido está sendo apresentadas na nota explicativa nº 7.

b) Amortizações

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas cotas, a critério do Administrador, observada a recomendação do gestor, nos termos do regulamento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram amortização de cotas.

c) Resgates

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

d) Negociação de cotas

As cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 ou em mercado de balcão organizado.

11. Remuneração da administradora e gestora

O Administrador recebe remuneração, fixa e anual, de 0,20% incidente (i) sobre o capital comprometido, equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos cotistas, nos termos de cada compromisso de investimentos ("capital comprometido"), durante o período de investimento; e (ii) sobre o patrimônio líquido durante o período de desinvestimento, observado que será devido o valor mínimo mensal de R$ 20 em ambos os períodos ("taxa de administração"), ficando tais valores sujeitos à atualização anual do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE").

O valor da taxa de administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o gestor recebe uma parcela equivalente a 1,30% incidente (i) sobre o capital comprometido, equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos cotistas, durante o período de investimento; e (ii) sobre o patrimônio líquido durante o período de desinvestimento e em conjunto com a taxa de administração, bem como uma taxa de performance.

Além da taxa de gestão, é devida, pelo Fundo ao Gestor, uma remuneração adicional ("taxa de performance"), em virtude do desempenho do Fundo, equivalente, no total, a 25% sobre a rentabilidade auferida pelos cotistas do Fundo que exceder 100% da variação do IPCA/IBGE acrescido de um spread de 10% (dez por cento) ao ano ("benchmark").

A taxa de performance é cobrada após os cotistas receberem a título de amortização, resgate, distribuição de rendimentos pelo Fundo ou recebimentos de cotas de Fundo que incorpore o presente Fundo, valor correspondente a 100% do capital efetivamente integralizado pelos cotistas, corrigido pelo benchmark. Uma vez atendida essa obrigação, e desde que a taxa de performance seja devida, a cada amortização, resgate ou distribuição de rendimentos, do valor total do caixa disponível para distribuição (após a dedução de eventuais despesas ou encargos do Fundo), o montante equivalente a 25% será destinado ao pagamento de taxa de performance e 75% para os cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas, a título de taxa de administração e gestão, a despesa de R$ 787 (em 2024 - R$ 776), e o Fundo possui valor a pagar no montante R$ 632 (em 2024 – R$ 65).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não registrou despesa com taxa de performance.

12. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Despesas administrativas	**Valores**	**% sobre PL médio**	**Valores**	**% sobre PL médio**
Taxa de administração e gestão	(787)	(0,02)	(776)	(0,01)
Auditoria e custódia	(59)	(0,00)	(38)	(0,00)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,00)	(13)	(0,00)
Despesas diversas	(10)	(0,00)	(3)	(0,00)
Total	**(865)**	**(0,02)**	**(830)**	**(0,01)**

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é de R$ 39.069 (em 2024 - R$ 55.626).

13. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota -	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro de 2025	39.069	24,6368	(62,58%)
31 de dezembro de 2024	55.626	65,8390	(56,42%)

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

14. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	(283)	(268)
Taxa de gestão	Galoppo Gestão de Recursos Ltda	Gestora	(506)	(508)

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	MAF DTVM S.A.	Administradora	211	23
Taxa de gestão	Galoppo Gestão de Recursos Ltda	Gestora	421	42

15. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

16. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 8 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

De acordo com a Resolução CVM nº 23, registre-se que a administração, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor da Classe relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

18. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	Galoppo Gestão de Recursos Ltda
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o art. 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, baseado no CPC 46, 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 no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11. As movimentações de compra e venda com ativos incluídos no Nível 3 estão descritas na Nota Explica nº 7.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Ações de companhias fechadas	-	-	10.704	10.704
Total do ativo	**-**	**-**	**10.704**	**10.704**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	195	-	195
Ações de companhias fechadas	-	-	26.592	26.592
Total do ativo	**-**	**195**	**26.592**	**26.787**

20. Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:
(i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 (2023: 100) cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

(ii) Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

(i) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
(ii) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

21. Alterações estatutárias

Em 23 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, Administradora resolve alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 8 de setembro de 2025, por meio da Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas, foram reprovadas, as Demonstrações Financeiras e Relatório dos Auditores Independentes do Fundo relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 24 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária que foi formalizada no dia 10 de dezembro de 202, houve a deliberação da destituição do atual Gestor do Fundo, Galoppo Gestão de Recursos Ltda.

Em 12 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e reprovação das seguintes matérias:

(i) o conflito de interesse decorrente da alienação de 100% das cotas da Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda, integralmente detida pelo Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário – Fii Responsabilidade Limitada ao Fundo Bluecap Log Fundo de Investimento Imobiliário, visto que, o fundo vendedor e o Fundo Comprador são geridos pela Galoppo Gestao de Recursos Ltda, sendo que a referida alienação terá como contrapartida financeira a transferência de cotas que serão emitidas pelo Fundo Comprador, conforme proposta apresentada; e

(ii) a amortização total do Fundo mediante entrega proporcional aos cotistas de cada um dos ativos do Fundo, qual seja cotas do Fundo BLOG11;

Em 11 de dezembro de 2025, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi ratificada a deliberação previamente conhecida acerca da destituição do gestor do Fundo.
Todavia, caso a referida matéria seja aprovada, permanece a necessidade de que o atual gestor continue no exercício de suas funções até que a substituição dos serviços de gestão seja efetivamente implementada, de modo a assegurar a continuidade operacional do Fundo e sua adequada representação.

22. Eventos subsequentes

Em 09 de janeiro de 2026, por meio do instrumento particular do administrador, resolve, nos termos do artigo 9.6 do regulamento do Fundo, que permite ao administrador realizar novas emissões de cotas no âmbito do capital autorizado, foi aprovado a 3ª emissão privada de cotas da classe única do Fundo.

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável