

## FATO RELEVANTE

### BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 49.592.781/0001-40

Código ISIN nº BRBLOGCTF001

Código de Negociação na B3: BLOG11

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, datado de 26 de junho de 2009 (“Administradora”), na qualidade de administradora fiduciária do **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40 (“Fundo”), e a **GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (denominação atual da **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**), sociedade empresária limitada com sede no Município e Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01.449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 (“Gestora” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, em 20 de dezembro de 2024, foi formalizado “*Instrumento Particular de Deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato de Aprovação”), aprovando, nos termos do art. 16 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas da classe única do Fundo (“3ª Emissão”), no montante de, inicialmente, até R\$ 180.000.001,80 (cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a, inicialmente, até 17.647.059 (dezessete milhões, seiscentas e quarenta e sete mil e cinquenta e nove) novas cotas, podendo tal montante ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”).

As principais características da 3ª Emissão estão descritas no Ato de Aprovação. Os demais termos e condições da Oferta estarão descritos nos documentos da Oferta.

**Quantidade de Cotas da 3ª Emissão:** 17.647.059 (dezessete milhões, seiscentas e quarenta e sete mil e cinquenta e nove) cotas, podendo ser diminuída em virtude da colocação parcial descrita abaixo.

**Preço de Emissão das Cotas da 3ª Emissão:** R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos) por cota (“Preço de Emissão”), equivalente ao valor patrimonial das cotas da Classe Única em 13 de dezembro de 2024, acrescido do montante de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) (“Taxa de Distribuição Primária”), equivalente aos custos da oferta da 3ª Emissão, totalizando o valor de R\$ 10,47 (dez reais e quarenta e sete centavos) por cota (“Preço de Subscrição”).

**Montante da 3ª Emissão:** R\$ 180.000.001,80 (cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser diminuído em virtude da colocação parcial descrita abaixo, desde que observado o montante mínimo.

**Colocação Parcial e Montante Mínimo da 3ª Emissão:** Será admitida a colocação parcial das cotas, respeitado o montante mínimo correspondente a 980.393 (novecentas e oitenta mil trezentas e noventa e três) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.008,60 (dez milhões e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de forma que as cotas não subscritas pelos cotistas poderão ser canceladas automaticamente pela Administradora. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao montante mínimo acima indicado, a 3ª Emissão será cancelada.

**Montante Mínimo por Investidor:** O montante mínimo a ser subscrito e integralizado por cada investidor corresponderá a R\$ 1.020,00 (mil e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 100 (cem) cotas da 3ª Emissão.

**Lote Adicional:** Não há.

**Destinação dos Recursos da 3ª Emissão:** Os recursos líquidos da 3ª Emissão serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, conforme orientação da Gestora.

**Número de Séries da 3ª Emissão:** A 3ª Emissão será realizada em série única.

**Forma de Colocação da 3ª Emissão:** As cotas da 3ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada sob rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM 160.

**Direitos das Cotas:** As cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento e Anexo Descritivo do Fundo.

**Distribuidor:** A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada sob a coordenação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com endereço no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 14º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”).

**Período de Colocação:** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o prazo máximo para a subscrição das cotas da 3ª Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“Período de Distribuição”). O encerramento Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, conforme modelo constante do Anexo M da Resolução CVM 160.

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão:** A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe Única na aquisição de Ativos Alvo à vista, pelo Preço de Subscrição. Cada um dos Investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme procedimentos da B3 ou do Escriturador. A distribuição e liquidação no mercado primário ocorrerá por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou conforme procedimentos do Escriturador, em cada uma das datas de liquidação.

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público-alvo da Oferta da 3ª Emissão:** As cotas da 3ª Emissão poderão ser subscritas exclusivamente por investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de março de 2021. Adicionalmente, é vedada a subscrição das cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e

28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;

**Direito de Preferência:** No âmbito da 3ª Emissão, conforme previsto no art. 17, III do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Data Base”), o direito de preferência na subscrição das cotas da 3ª Emissão (“Direito de Preferência”) (i) até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil contado da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-9 (“Escriturador”), por meio do e-mail escrituracao.fundos@oliveiratrust.com.br, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”)., conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,74896120019 a ser aplicado sobre o número de cotas de emissão da Classe Única integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base. Sendo certo que (1) não haverá direito à subscrição e integralização de frações de cotas no âmbito da 3ª Emissão e (2) o número de cotas da 3ª Emissão que cada cotista terá direito a subscrever e integralizar será arredondado para o número inteiro mais próximo, desconsiderando a fração de cotas a que o referido investidor teria direito (arredondamento para baixo); (3) não será permitida a negociação dos direitos de preferência dos Cotistas na subscrição e integralização das cotas da 3ª Emissão; e (4) não será conferido aos Cotistas a preferência na subscrição das cotas da 3ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

**Exercício do Direito de Preferência:** A integralização das cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

**Período de coleta de intenções:** Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente da 3ª Emissão após a Data de Liquidação do Direito de Preferência e divulgação do comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Qualificados durante o período de coleta de intenções de investimento.

As cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento e Anexo Descritivo do Fundo.

#### **Demais Termos e Condições**

Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR**

**CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS POTENCIAIS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA, QUANDO DO SEU REGISTRO, LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.**

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), da Administradora (<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>) e da Gestora (<https://www.bluecapgestao.com.br/>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre a Oferta, nos termos da regulamentação aplicável. A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 23 de dezembro de 2024.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
(Administradora do Fundo)

**GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
(Gestora do Fundo)