KOMBI AZUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.740.825/0001-55

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Demonstração da Posição Financeira	6
Demonstração do Resultado do Exercício/Período	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	9
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	10

BGM AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Luigi Galvani, 42 – 3º. Andar
Conjunto 35 – Cidade Monções
São Paulo – CEP:.04575-020 - SP

Central: Tel.: (11) 94511-1709
Internet: www.bgmauditores.com.br

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
KOMBI AZUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Kombi Azul Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Kombi Azul Fundo de Investimento Imobiliário, pois, devido à relevância dos assuntos descrito na seção a seguir intitulada "Base para Abstenção de Opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de Opinião

Ausência de Demonstrações Financeiras do Exercício Anterior e de Mudança do Exercício Social

Até a data de conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas do exercício findo em 30 de junho de 2025 (exercício anterior do Fundo). Adicionalmente, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 21 de julho de 2025 aprovou a mudança do exercício social do fundo de 30 de junho para 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações financeiras auditadas desse evento também não nos foram disponibilizadas.

Saldos Iniciais e Ausência de Demonstrações Financeiras de Transferência

Conforme nota explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, houve a transferência de Administradora a partir de 29 de dezembro de 2025. A Administradora anterior está em processo de liquidação pelo Bacen, não sendo possível obter a autorização para a revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, nem a realização de quaisquer outros procedimentos que nos permitissem obter conforto sobre os saldos iniciais. Adicionalmente, até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras de transferência de administração. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos iniciais das demonstrações financeiras do exercício atual conforme determina a NBC TA 510 Trabalhos Iniciais – Saldos Iniciais.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício e período anterior

As demonstrações financeiras do Fundo em de 30 de junho de 2024 (exercício anterior do Fundo) foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 23 de setembro de 2024, com ressalvas em decorrência dos seguintes assuntos: "*O Fundo apresentava diversos imóveis precificados pelo montante de R$ 106.580 mil representando 106,16% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Este conjunto de imóveis deveria prover as receitas de aluguel reconhecidas no montante de R$ 10.849 mil, no exercício findo em 30 de junho de 2024. Até o final de nossos trabalhos, as respectivas matrículas dos imóveis ainda não estavam atualizadas em nome do Fundo, bem como não tivemos acesso aos controles internos atualizados e conciliados entre os contratos de aluguel apresentados e os valores efetivamente praticados e reconhecidos como receitas de aluguel no exercício. Assim, não foi praticável verificar a adequação da propriedade efetiva dos ativos e dos montantes de receitas apresentados nas demonstrações contábeis. Em 30 de junho de 2024, o fundo mantinha um saldo de R$ 9.605mil na rubrica de CCV a Pagar. Todavia, os controles documentos acessados, suportam apenas um saldo de R$ 7.247mil, indicando uma diferença a maior no passivo de R$ 2.358mil, não conciliada até o final de nossos trabalhos.*" Em função das limitações citadas no parágrafo "Base para Abstenção de Opinião", não foi possível avaliar o impacto desses assuntos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da Administração e da Governança pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do Regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades 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 ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, xx de março de 2026

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0

_____
Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

KOMBI AZUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 43.740.825/0001-55
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**5**	**0,00**
Outros valores a receber	**5**	**0,00**
Ativo não circulante	**136.045**	**111,23**
Investimento (Nota 4)	**136.045**	**111,23**
Imóveis	136.045	111,23
Total do ativo	**136.050**	**111,23**
Passivo		
Passivo circulante	**13.736**	**11,23**
Encargos a pagar	**13.736**	**11,23**
Obrigação por aquisição de imóveis (Nota 5)	11.571	9,46
Valores a identificar (Nota 6)	2.086	1,71
Taxa de administração	71	0,06
Taxa de custódia	3	0,00
Taxa de gestão	5	0,00
Total do passivo	**13.736**	**11,23**
Patrimônio líquido (Nota 9)	**122.314**	**100,00**
Cotas integralizadas	22.828	18,66
Resultados acumulados	99.486	81,34
Total do passivo e patrimônio líquido	**136.050**	**111,23**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KOMBI AZUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 43.740.825/0001-55
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado
Período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período	De 29/12/2025 a 31/12/2025
Despesas operacionais (Nota 14.b)	**(34)**
Taxa de administração (Nota 14.a)	(16)
Ajuste patrimonial	(15)
Taxa de gestão (Nota 14.a)	(3)
Resultado líquido do período	**(34)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KOMBI AZUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 43.740.825/0001-55
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de dividendos	Lucros acumulados	Total
Saldo em 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração)	**22.828**	**-**	**99.520**	**122.348**
Resultado líquido do período	-	-	(34)	(34)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**22.828**	**-**	**99.486**	**122.314**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

KOMBI AZUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 43.740.825/0001-55
Administrado pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto
Período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 29/12/2025 a 31/12/2025
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Resultado do período	**(34)**
Redução/(aumento) de outros ativos	15
(Redução)/aumento de outros passivos	19
Caixa líquido das atividades operacionais	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Kombi Azul Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo") foi constituído em 11 de novembro de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 18 de novembro de 2021.

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

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis ao Fundo.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente profissional, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses 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 financeiras.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 23 de dezembro de 2025, foi deliberada a substituição da Administradora da REAG Trust DTVM S.A., pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a partir do fechamento de 28 de dezembro de 2025, abertura de 29 de dezembro de 2025.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 18 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Investimentos

Propriedade para investimentos

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

f) Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pelas taxas contratuais.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Investimentos

a) Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Investimentos	Tipo ativo	Aquisição	Valor contábil 31/12/2025
Apartamento Edifício Moras (i)	Imóvel	1.578	1.858
Fazenda Boa Vista Fase II (ii)	Imóvel	10.280	10.588
CCV Jacu Pêssego Kombi (iii)	Imóvel	11.900	14.450
Imóvel Franco Rocha (iv)	Imóvel	39.280	39.170
Imóvel Mauá SP (v)	Imóvel	27.700	27.700
Imóvel Rua Nicarágua (vi)	Imóvel	12.948	11.770
Imóvel Valinhos SP (vii)	Imóvel	27.700	27.700
Imóvel Cerro Cora (viii)	Imóvel	1.966	2.809
Total		**133.352**	**136.045**

b) Características das propriedades para investimento

i. Apartamento Edifício Moras- ED Moras Apto 21;
ii. Fazenda Boa Vista fase II;
iii. Jacu Pêssego - Imóvel situado no Município de São Paulo e Estado de São Paulo, à Avenida Adriano Bertozzi, nº 126, bairro Vila Carmosina, CEP 08265-000, objeto da matrícula nº 165.029, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo sob n. de contribuinte 233.040.0003-6;
iv. Franco da Rocha - Imóvel situado no Município e Comarca de Franco da Rocha do Estado de São Paulo, à Rua Municipal dos Abreus, s/nº, bairro Jardim Luciana, CEP 07810-200;
v. Mauá – imóveis situados no Município e Comarca de Mauá do Estado de São Paulo, à Avenida Capitão João, nº 1.641 e 1.671, bairro Matriz, CEP 09360-120;
vi. Imóvel Rua Nicarágua - Rua Venezuela, N279 e N254- Jardim América Área (m²): 1.225,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Matrícula Nº 99.125;
vii. Valinhos SP – Imóvel situado no Município e Comarca de Valinhos do Estado de São Paulo, à Avenida Invernada, nº 142, bairro Parque Nova Suíça, CEP 13271-450; e
viii. Imóvel Cerro Cora.

5. Obrigações por aquisição de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 11.571 de obrigações de aquisição de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição dos imóveis:

	31/12/2024
Imóvel	**Saldo a pagar**
CCV Imóvel Valinhos	9.176
Imóvel - Cerro Corá	1.966
CCV Jacu Pêssego	429
Total	**11.571**

6. Direitos creditórios recebidos a identificar

O saldo na rubrica “Direitos creditórios a identificar” no valor de R$ 2.086 apresentado no passivo, corresponde a valores recebidos, cuja conciliação está pendente pela administradora.

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas

econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis e/ou das unidades do Empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os imóveis se destinam à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeita aos riscos de administração e gestão do empreendimento.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº 9.779 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%.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis, e que a administração do empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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. Entretanto, 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.

Riscos ambientais: Ainda que os imóveis 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 de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, 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 que comporão o patrimônio do Fundo, 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 não segurados, a administradora 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 despesas extraordinárias: O Fundo e/ou o Fundo, conforme aplicável, na qualidade de proprietário(a) dos imóveis, estará eventualmente sujeito(a) ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeita 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 pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora do Fundo 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 dos imóveis que integrarão o 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 e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus

eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos do art. 8º da Resolução CVM 160 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Riscos de engenharia e de construção do empreendimento: O empreendimento deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

Risco de atraso e interrupção na construção do empreendimento: Tendo em vista que o empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do empreendimento poderá ser negativamente afetada.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 42.318,897344 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 2.890,298480, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R$ 122.314.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 29/12/2025 (¹) a 31/12/2025	2.890,298480	(0,03%)	122.321

(¹) Data após a transferência de administração.

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM.

As cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas.

As cotas serão distribuídas pela administradora.

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no regulamento, no ato do administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta ("Documentos da Oferta"), conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução 160"), conforme aplicável.

No período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025, não houve integralização de novas cotas.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total do Fundo, conforme aplicável.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em ativos, observadas as regras dispostas no regulamento.

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

No período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025 não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados observada as disposições constantes no regulamento, as cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3.

12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como

antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Bless Capital Gestora De Recursos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuidor:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, será devida à administradora pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 12 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

Pelos serviços de gestão será devido pelo Fundo a gestora uma remuneração equivalente a R$ 18 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

Pelos serviços de custódia, será devido pelo Fundo ao custodiante uma remuneração equivalente a R$ 1 mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período e está englobado na taxa de administração.

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa do Fundo, em uma base de 252 dias.

No período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R$ 16 e R$ 3, respectivamente.

b) Encargos debitado do Fundo

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

	De 29/12/2025 a 31/12/2025	
Despesas	**Valores**	**% PL Médio**
Taxa de administração	(16)	0,01%
Ajuste patrimonial	(15)	0,01%
Taxa de gestão	(2)	0,00%
Total	**(34)**	**0,02%**

O patrimônio líquido médio para o período de 29 de dezembro de 2025 (data após a transferência de administração) e 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 122.321.

15. Política de 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 08 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.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

18. Legislação Tributária

a) Tributação do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, o consultor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 14 o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

20. Alterações estatutárias

Em 23 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. a aprovação de todas as demonstrações financeiras e pareceres dos auditores independentes emitidos até a data da transferência, inclusive, conforme termo definido abaixo.
ii. a substituição da administradora, na qualidade de administradora fiduciária, custodiante, controladora, escrituradora de cotas do Fundo pela nova administradora na data da transferência;
iii. a substituição da gestora do fundo pela nova gestora na data da transferência;
iv. caso aprovados os itens (2) e (3) da ordem do dia, deliberar sobre a forma e condições de transferência de administração, custódia, escrituração, distribuição e gestão do Fundo;
v. a contratação de serviços de auditoria do Fundo para o período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a data da transferência, inclusive, dos serviços de administração, custódia, controladora, escrituração, distribuição e gestão do Fundo;
vi. a alteração e consolidação do novo regulamento do Fundo:
   a) alteração dos prestadores de serviços do Fundo, conforme supramencionado, e as alterações visando refletir tais substituições em todo o novo regulamento;
   b) a alteração da remuneração devida aos prestadores de serviços do Fundo, incluindo da nova administradora, na qualidade de nova administradora fiduciária e nova custodiante, e da nova gestora, conforme supramencionado; e
   c) a alteração integral, bem como a consolidação do novo regulamento aos padrões redacionais da nova administradora; e
vii. a autorização à administradora, à nova administradora, à gestora e à nova gestora a tomarem todas as providências para implementação das deliberações aprovadas por meio desta assembleia geral.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****