

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)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2022

BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

#### Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado no demonstrativo da posição financeira em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada, avaliada a valor justo, no montante de R\$ 28.598 mil, equivalentes a 85,51% de seu patrimônio líquido e foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. Devido a esses fatores, consideramos a determinação do valor justo das propriedades para investimento como um principal assunto da auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Realizamos a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e premissas utilizados na avaliação do valor justo dos investimentos comparando com informações obtidas de mercado;
- Leitura das atas de deliberação de cotistas, dos contratos de compra e venda de ações (quando aplicável), bem como avaliação dos lançamentos contábeis decorrentes dessas transações;
- Verificação das demonstrações contábeis auditadas da companhia investida utilizadas avaliando a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados, através da revisão dos papéis de trabalho do auditor da companhia investida;
- Comunicação com os auditores da empresa investida com o objetivo de discutir os riscos de auditoria identificados, o enfoque, o alcance e a época dos trabalhos, principalmente a: 1: Tratamento adotado no reconhecimento da receita; 2- Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, 3 Transgressão de controle pela administração, 3 Realização de ativos, 4 Continuidade operacional e 5 Denúncias de irregularidades; e
- Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluído na Nota Explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo dos investimentos, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto

#### Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo 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 contábeis, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

#### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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



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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer  
Contador CRC 1 RJ 091300/O-6

# 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 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido
<b>Circulante</b>					
<b>Caixa equivalentes de caixa</b>					
<b>Disponibilidades</b>					
Bancos	4	18	0,05	7	0,20
<b>Operações compromissadas</b>					
Letras do Tesouro Nacional	4	4.984	14,90	2.993	86,04
<b>Ações de companhia Ltdas.</b>					
Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda	5	28.598	85,51	500	14,37
<b>Valor a receber</b>					
IR a compensar		51	0,15	2	0,05
<b>Total do ativo</b>		<b>33.650</b>	<b>101</b>	<b>3.502</b>	<b>101</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Taxa de distribuição		141	0,42	-	-
Taxa de administração e gestão		65	0,20	23	0,66
		207	0,62	23	0,66
<b>Total do passivo</b>		<b>207</b>	<b>0,62</b>	<b>23</b>	<b>0,66</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>33.443</b>	<b>100,00</b>	<b>3.479</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>33.650</b>	<b>100,62</b>	<b>3.502</b>	<b>101</b>

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

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 22 a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>Exercício findo em 31/12/2022</u>	<u>Período de 22/12/2021 a 31/12/2021</u>
<b>Composição do resultado do período</b>		
<b>Resultado com ações de Companhias Fechadas</b>		
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos	9.450	-
<b>Resultado com títulos de renda fixa</b>		
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos	170	6
<b>Receitas diversas</b>	77	4
<b>Demais despesas</b>	<b>(1.777)</b>	<b>(344)</b>
Taxa de administração e gestão	(759)	(23)
Consultoria	(436)	-
Taxa de distribuição	(418)	(105)
Honorários advocatícios	(134)	-
Taxa de fiscalização	(19)	-
Despesas diversas	(12)	-
Taxa de estruturação	-	(215)
<b>Resultado do exercício/período</b>	<b>7.918</b>	<b>(334)</b>
Quantidade de cotas integralizadas	258.578,22	38.123,56
Lucro/Prejuízo por cota integralizada - R\$	30,6229	- 8,7525
Rentabilidade % (Lucro prejuízo/patrimônio líquido)	0,00%	0,00%

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



# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 22 a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização inicial			
38.123,5585 cotas	3.813		3.813
Resultado do período		(334)	(334)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b><u>3.813</u></b>	<b><u>(334)</u></b>	<b><u>3.479</u></b>
Integralização do exercício			
220.454,6615 cotas	22.045		<b>22.045</b>
Resultado do exercício		7.918	<b>7.918</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b><u>25.858</u></b>	<b><u>7.585</u></b>	<b><u>33.443</u></b>

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

# 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

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 22 a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 22/12/2021 a 31/12/2021
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Resultado do período/exercício	<b>7.918</b>	<b>(334)</b>
<b>Ajustes</b>		
Taxa de administração e gestão	42	23
Taxa de distribuição	141	-
Valores a receber	(47)	(2)
Ajuste a valor justo	(9.450)	-
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(1.395)</b>	<b>(312)</b>
<b>Atividade de investimento</b>		
Aquisição de ações de companhia fechada	(18.647)	(500)
<b>(=) Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(20.042)</b>	<b>(812)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividade de Financiamento</b>		
Emissão de cotas	22.045	3.813
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>2.002</b>	<b>3.000</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do período/exercício</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>
Disponibilidades	7	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	2.993	-
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período/exercício</b>	<b>5.002</b>	<b>3.000</b>
Disponibilidades	18	7
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4.984	2.993
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>2.002</b>	<b>3.000</b>

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

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

## **1. Contexto operacional**

O Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 6 anos, podendo ser prorrogado por mais 2 anos.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral. No caso da primeira emissão ou nas ofertas conduzidas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, 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 em imóveis, para posterior venda ou obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Bluecap Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e 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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

As demonstrações do balanço patrimonial, do resultado, da evolução do patrimônio líquido e do fluxo de caixa são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e ao período de 22 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2021. Sem essas as primeiras demonstrações financeiras auditadas uma vez que no exercício anterior o Fundo apresentava menos de 90 dias de atividades.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2023.

### **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 de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referentes à valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Rendas com títulos de renda fixa", quando aplicável.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

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 do valor justo das sociedades investidas pode ser realizada pela Gestora e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado, pela Administradora, em nome do Fundo. O valor justo dessas investidas irá refletir as condições de mercado no momento de sua mensuração, entendido como a data de apresentação das demonstrações financeiras do Fundo. Nos casos em que não for possível a mensuração do valor justo do ativo de maneira confiável, o valor de custo será utilizado. Os valores foram obtidos com base na última negociação das investidas, na qual a Administração reconhece como valor justo do Fundo.

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 despesas são registradas por regime de competência.

**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--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	18	7
Operações compromissadas - LFT	4.984	2.993
<b>Total</b>	<b>5.002</b>	<b>3.000</b>

**5. Investimentos em companhias fechadas**

Segue composição dos investimentos em companhias fechadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Ações de companhia Ltda.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2022	Custo total	Valor justo
SPE Itapeva Ltda	100	19.147.320	19.147	28.598

Ações de companhia Ltda.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2021	Custo total	Valor justo
SPE Itapeva Ltda	100	500.000	500	500

Seguem as movimentações ocorridas nos exercícios:

<b>SPE</b>	<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>Integralizações</b>	<b>Ajuste a Valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2022</b>
SPE Itapeva Ltda	500	18.467	9.450	28.598
<b>SPE</b>	<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>Integralizações</b>	<b>Ajuste a Valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2021</b>
SPE Itapeva Ltda.	-	500	-	500

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

***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 43.483.519/0001-80, tem por objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e/ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis; e participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

Em Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Quotas, assinado em 22 de dezembro de 2021, o Fundo adquiriu 100 cotas da companhia com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Na 1ª Alteração do Contrato Social de 22 de dezembro de 2021 foi deliberada a alteração da denominação social da companhia de TT Holding 01 Ltda para Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda.

Na 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.

Na 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.

Na 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.

Na 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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

O capital social da sociedade é de R\$ 19.150 dividido em 19.150.100 quotas de valor nominal e unitários de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2022, foi reconhecido o ajuste a valor justo de R\$ 9.450 em função do laudo emitido pela Binswanger Brazil utilizando como metodologia a análise dos fluxos de caixa futuros descontados do projeto.

As demonstrações financeiras auditadas da companhia foram emitidas em 15 de março de 2023 sem modificações no relatório do auditor.

## **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 de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo, 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.



**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

***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 na 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 compõem 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 conseqüentemente 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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

***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% (vinte e cinco por cento) 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% (vinte por cento). 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:

(i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) 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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

A Lei nº. 9.779/99 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (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% (vinte por cento). 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% (vinte por cento).

***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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

***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 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.

***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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

***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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

***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 (quatro) 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.

## **7. Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 33.443 dividido em 258.578,2199 cotas escriturais e nominativas (R\$ 3.479 dividido em 38.123,5585 cotas escriturais e nominativas em 31 de dezembro de 2021).

## **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.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

Exercícios findos em	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	9.697	10
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(1.777)	(344)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>7.918</b>	<b>(334)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(9.450)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	-	-
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<b>(1.532)</b>	<b>(334)</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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 2022 e 2021, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 10. Emissão, amortização e resgate de cotas

### a) Emissões

As Cotas da Primeira Emissão serão colocadas pelo Administrador por meio de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

As demais emissões de Cotas poderão ser objeto de dispensa de registro de oferta, desde que cumpridos os seguintes requisitos, observados os itens 9.6 e 9.6.1, abaixo, 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.

Os Cotistas que subscreverem as Cotas da Primeira Emissão não poderão ceder ou de outra forma transferir suas Cotas a terceiros pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476.

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 2022 foram integralizadas 220.454,6615 cotas ao valor de R\$ 22.045 (38.123,5585 cotas pelo montante R\$ 3.813 no período de 22 a 31 de dezembro de 2021 na quantidade total de 99.268.742,67).



**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 vigente.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram amortização de cotas.

c) Resgates

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

## **11. Remuneração da Administradora**

O Administrador receberá 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, 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 (i) R\$ 15, durante os 12 primeiros meses do Fundo ou durante o período de obtenção de licenças e/ou de aprovação dos empreendimentos do Fundo; (ii) R\$ 45, durante o período compreendido entre o décimo terceiro e trigésimo mês do fundo ou durante o período em que houver obras nos empreendimentos do Fundo; e (iii) R\$ 30, após o trigésimo mês do Fundo ou após a finalização das obras do Fundo. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação acumulada o 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.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 759 (R\$ 23 em 31 de dezembro de 2021).

Não é cobradas taxa de ingresso e saída.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

## 12. Remuneração da Gestora

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá 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, será 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 será 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 22 a 31 de dezembro de 2021 o Fundo não registrou despesa com taxa de performance.

## 13. Encargos do período

	<b>Exercício findo em 31/12/2022</b>	<b>% sobre PL</b>	<b>Exercício findo em 31/12/2021</b>	<b>% sobre PL</b>
Taxa de administração e gestão	(759)	(2,27)	(23)	(0,66)
Consultoria	(436)	(1,30)	-	-
Taxa de distribuição	(418)	(1,25)	(105)	(3,03)
Honorários advocatícios	(134)	(0,40)	-	-
Taxa de fiscalização	(19)	(0,06)	-	-
Despesas diversas	(12)	(0,04)	-	-
Taxa de estruturação	-	-	(215)	(6,19)
<b>Total</b>	<b>(1.777)</b>	<b>(5,31)</b>	<b>(344)</b>	<b>(9,88)</b>

## **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--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **14. Rentabilidade do Fundo**

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

<u>Exercício findo em</u>	<u>Patrimônio líquido médio (*)</u>	<u>Valor da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo %</u>
31 de dezembro de 2022	13.680	129,3360	41,75
31 de dezembro de 2021	3.708	91.2434	(8,76)

(\*) Não auditado.

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

### **15. Partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui os seguintes saldos com a Administradora:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Disponibilidades	18	7
Operações compromissadas	-	2.993
Resultado com operações compromissadas	-	6

### **16. Demandas judiciais**

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

### **17. Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

## **18. Contrato de prestação de serviços**

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços do auditor independente 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.

## **19. 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:	Bluecap Gestora 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.

## **20. Tributação**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

*“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:*

*I - pessoa física*

- a) Os seus parentes até o 2º grau; e*
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.*

*II - pessoa jurídica*

*A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”*

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

## **20. Tributação--Continuação**

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- (i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

## **21. Outros assuntos**

a) Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

b) Resolução CVM nº 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº555/14 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

## **22. Eventos subsequentes**

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

\* \* \*

Luiz Carlos Nimi

**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--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Diretor

Natalia dos Santos Chagas  
Contadora  
CRC RJ 123740/O-0