

**Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 51.413.518/0001-98

**(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**

Demonstrações financeiras

Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das
atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.413.518/0001-98

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.413.518/0001-98

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo mantém investimento na companhia Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda. (Companhia Investida) no montante de R\$ 9.687 mil, equivalente a 99,56% do seu patrimônio líquido, avaliada a valor justo, tomando por base estudos econômicos e financeiros que consideram determinadas premissas, contudo a performance do valor justo apresentado depende da locação das docas a partir de 2025, bem como da realização da venda do empreendimento em abril de 2026 de acordo com as premissas determinadas, e caso não se materialize, poderá o valor registrado neste investimento vir a ser diferente daquele estimado em 30 de junho de 2024. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em ações de companhias fechadas

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo mantém investimento na companhia Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda., avaliada a valor justo no montante de R\$ 9.687 mil, equivalente a 99,56% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria para o investimento, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da exatidão dos dados sobre a documentação correlata aos investimentos fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações;

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

- Leitura das demonstrações financeiras auditadas da Companhia Investida de 31 de dezembro de 2023;
- Revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes da Companhia Investidas de 31 de dezembro de 2023; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo do investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

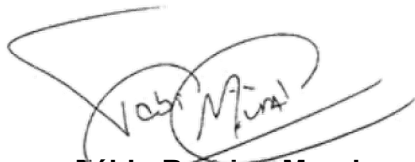
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, determinamos 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.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	30/06/2024	% sobre patrimônio líquido
Circulante			
Disponibilidades			
Bancos conta movimento	4	79	0,81%
Despesas antecipadas			
Taxa de fiscalização CVM		2	0,02%
Não circulante			
Ações de sociedade limitada			
Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda.	5	9.687	99,56%
Total do ativo		9.768	100,39%
Passivo			
Circulante			
Taxa de administração	14	20	0,21%
Auditoria e custódia	12	18	0,18%
Total do passivo		38	0,39%
Patrimônio líquido	7	9.730	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		9.768	100,39%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Demonstração do resultado

Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	17/08/2023 a 30/06/2024
Composição do resultado do período		
Resultado com cotas sociedades limitadas		
Ajuste ao valor justo	5	9.577
Demais despesas		(232)
Taxa de administração	12	(209)
Auditoria e custódia	12	(18)
Taxa de fiscalização CVM	12	(2)
Despesas diversas	12	(3)
Resultado do período		9.345
Quantidade de cotas integralizadas		4.000,0000
Resultado por cota integralizada - R\$		2,3363

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Quantidades	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Saldos em 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo)		1.500,000	150	-	150
Emissões de novas cotas no período	10	2.500,000	250	-	250
(-) Custo de emissão de cotas			(15)	-	(15)
Resultado do período			-	9.345	9.345
Saldos em 30 de junho de 2024	7	4.000,000	385	9.345	9.730

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 51.413.518/0001-98)****(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 36.864.992/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto****Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024****(Em milhares de Reais)**

	17/08/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado do período	9.345
Ajustes	
(-) Ajustes a valor justo de propriedades para investimentos	(9.577)
	(232)
(+/-) Variação do saldo taxa de administração	20
(+/-) Variação do saldo auditoria e custódia	18
(+/-) Variação do saldo taxa de fiscalização CVM	(2)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(196)
Atividade de investimentos	
Aquisição de cotas sociedades limitadas	(110)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(110)
Fluxo de caixa das atividade de financiamentos	
Recebimentos de emissões de cotas	400
(-) Custos incrementais emissões de cotas	(15)
(=) Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	385
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	79
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	79
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	79

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O **Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo)**, administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 11 de julho de 2023 e iniciou suas atividades em 17 de agosto de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e regido pelo seu regulamento e seus suplementos.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores profissionais, investidores qualificados, público investidor em geral, assim como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de retrofit, voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Bluecap Gestão de Recursos Ltda. com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015.

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. Base de 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 516/11 e Instrução CVM nº 175/22 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.

As demonstrações do balanço patrimonial, do resultado, da evolução do patrimônio líquido e do fluxo de caixa são referentes ao período de 17 de agosto de 2023 (data do início de atividades) a 30 de junho de 2024.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 25 de setembro de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais

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) Sociedades limitadas

Os investimentos em cotas de sociedades limitadas 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.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

e) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias, e estão descritos abaixo:

	30.06.2024
Bancos conta movimento	79
Total	79

5. Investimentos em companhias fechadas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui 110.100 cotas do capital da Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda. (Companhia Investida), com sede na Cidade de São Paulo- SP, e tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis e participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

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

A Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda. foi constituída em 01 de fevereiro de 2023, cujo objetivo é 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. A Companhia Investida tem sua sede social localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, 85, Jardim Paulista, CEP 01449-070. A Companhia Investida adquiriu 100% das cotas da MTSNI Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a qual possui um imóvel industrial com projeto logístico, localizado na cidade de Diadema – SP. A área do terreno é de 34.504,48 m² e possui uma área locável prevista de 20.563,74 m².

As demonstrações financeiras da Companhia Investida foram auditadas pela Crowe Macro Auditores Independentes que emitiram relatório datado de 22 de março de 2024, com opinião sem modificação. Laudo de avaliação.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Em 30 de junho de 2024, as ações da Companhia Investida foram avaliadas a valor justo, com base laudo de avaliação econômico, elaborado pela Crowe Macro GCA Consultoria Empresarial Ltda. A Crowe está entre as dez maiores empresas de auditoria, consultoria e contabilidade no mundo (Fonte: Ranking IAB 2023). Crowe Global tem mais de 200 empresas independentes de contabilidade e consultoria em 150 países. Com mais de 800 escritórios, 40 mil profissionais e US\$ 4.6b de receita global.

Abaixo apresentamos a composição do investimento em 30 de junho de 2024.

	Custo de aquisição	Ajuste a valor justo	Valor justo em 30/06/2024
Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda.	110	9.577	9.687
Total	110	9.577	9.687

No período foi apropriado no resultado do Fundo, uma valorização positiva no valor de R\$ 9.577 e apresentando R\$ 9.687 no ativo.

Perfil do empreendimento

O empreendimento que a Companhia Investida possui é denominado City Gate Diadema, e surge como uma solução eficiente para as crescentes demandas logísticas dentro de São Paulo, estrategicamente posicionado com fácil acesso às Rodovias Imigrantes e Anchieta, além das principais avenidas. Essa localização estratégica atende a uma região com expressiva demanda logística e carência de galpões de alta qualidade. Destacando-se como um projeto de Retrofit, o empreendimento está pronto para a construção, apresentando uma nave única de 22 mil m². Sua estrutura e localização específica tornam-no ideal para operações de last mile, atendendo às exigências de eficiência e rapidez nas entregas dentro da movimentada metrópole paulista.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Características do empreendimento

Propriedade	
Área terreno / Construção	35,0 / 21,3
Pé Direito	12m
Docas	26
Relação Área / Docas	850m ² /Doca
Eficiência logística	89,0%
Prazo Estimado de Obra	12 meses
Valor de aluguel	R\$ 28,00/m ²

Principais premissas e projeções

O estudo foi realizado pelo método de fluxo de caixa descontado ("FCD"), e as suas principais premissas são:

- Taxa Livre de Risco (RF): 3,8%
- Risco-país (CRP): 2,2%
- Prêmio de Risco de Mercado: 4,3%
- Beta re-alavancado (β): 0,93

Receita operacional bruta: Para o cenário central de projeção da receita bruta, foram adotadas premissas alinhadas com a Administração da Companhia Investida, incluindo a locação das docas a partir de 2025 e a estratégia de vender o ativo em abril de 2026, utilizando um cap rate de 8% sobre o valor de locação projetado, em linha com os parâmetros de mercado.

Custos Operacionais: Os custos operacionais foram projetados de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano de Negócios da Companhia Investida. A projeção abrange não apenas os custos associados ao desenvolvimento contínuo, mas também os gastos relacionados à venda do imóvel, correspondendo uma média de 48,9% do faturamento da Companhia Investida.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

6. Gerenciamento de riscos

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, sendo os principais, destacamos abaixo:

Riscos variados associados aos ativos – Os ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

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 na alienação 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 e posterior 14.754, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas pessoas físicas; 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 da Administradora 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 Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo - Eventual venda dos ativos pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

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 vacância - O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos - A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e pela Gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de desapropriação - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo poder público, a qual poderá ou não refletir o real valor dos Imóveis objeto de desapropriação.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos não segurados, 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 desvalorização dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora 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 ou dos imóveis titulados pelos ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

7. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado pelo montante de R\$ 9.730 dividido em 4.000,000 cotas escriturais e nominativas.

8. Distribuição de rendimentos

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

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

Período findo em 30 de junho de 2024

(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	9.577
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<u>(232)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>9.345</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	
Ajuste a valor justo	<u>(9.577)</u>
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	
Taxa de administração	<u>20</u>
Auditoria e custódia	<u>18</u>
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	<u>(194)</u>

No período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não distribuiu rendimentos visto que não houve lucro base caixa.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

No período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Emissões

A primeira emissão de cotas foi de 10.000 (dez mil) cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por cota ("preço de emissão"), perfazendo o montante de R\$ 1.000. ("montante total da oferta" e "primeira emissão", respectivamente), a serem integralizadas conforme disposto no suplemento e no documento de aceitação da oferta do Fundo.

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

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

Cotas foram emitidas em classe e série únicas.

No período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 foram integralizadas 4.000,000 cotas ao valor de R\$ 400.

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.

No período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não ocorreram amortização de cotas.

c) Resgates

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

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

11. Remuneração da Administradora

A Administradora recebe remuneração, fixa e anual, de 0,2% (dois décimos por cento) incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado que é devido o valor mínimo mensal de R\$ 20, sendo tal valor sujeito à atualização anual do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (“IPCA”).

A taxa total de administração, compreende, além da remuneração devida à Administradora e à Gestora pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, os serviços de controladoria e escrituração das cotas.

A taxa de administração é calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e é provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

Não são cobradas taxas de ingresso ou saída dos cotistas.

Pelos serviços prestados no âmbito do contrato de gestão imobiliária, a Gestora faz jus a uma remuneração anual não superior a R\$ 1.300, a qual é paga mensalmente de forma pro rata, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente, observados os termos e condições previstos no contrato de gestão imobiliária (“Remuneração Contrato de Gestão Imobiliária”).

No período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram apropriadas, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 209.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

12. Encargos do período

Descrições	30/06/2024	
	R\$mil	%PLmédio
Despesas de serviços do sistema financeiro Taxa de fiscalização CVM	2	0,94%
Despesas de serviços técnicos especializados Auditoria e custódia	18	8,45%
Remuneração do administrador Taxa de administração	209	98,12%
Outras despesas administrativas Diversas	3	1,41%
Soma	232	108,92%

13. Rentabilidade do Fundo

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

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo (%)
17/08/2023 (data de início das atividades do Fundo)	150	100,00	-%
30/06/2024	233	2.238,10	2.151%

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

14. Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui os seguintes saldos com a Administradora:

Partes Relacionadas	Natureza	Saldo a pagar	Despesas do período
MAF DTVM S.A.	Administração e custódia	20	209

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

15. Demandas judiciais

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

16. Divulgação de informações

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.

17. Contrato de prestação de serviços

A Administradora, no período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não contratou serviços da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., 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.

18. Custódia e tesouraria

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

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

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	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.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário **(CNPJ: 51.413.518/0001-98)**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

19. 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.

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.

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.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

(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.

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%.

20. Alterações estatutárias e demais assuntos

Conforme ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 21 de agosto de 2023, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a contratação da Gestora no âmbito do contrato de gestão imobiliária, para realizar a gestão imobiliária da SPE detentora direta ou indireta do imóvel, e cujas quotas venham a ser detidas, integral ou parcialmente, direta ou indiretamente pelo Fundo.

Conforme ato do Administrador, datado em 11 de julho de 2023, foi aprovada a primeira emissão de cotas de fundo de investimento imobiliário do Fundo, em 10.000 (dez mil) de cotas de emissão ("cotas" e "primeira emissão"), nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) para cada cota da primeira emissão ("preço de emissão"), perfazendo o montante de R\$ 1.000. ("montante total da oferta"). Para a primeira emissão, não será permitida a distribuição parcial das cotas, sendo que, caso o montante total da oferta não seja atingido, a oferta (conforme definido abaixo) será cancelada e os valores investidos devolvidos integralmente. As cotas são objeto de distribuição pública primária, a ser realizada sob a modalidade de rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VI, alínea "b", da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 "Resolução CVM 160", da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no suplemento; contratação da Bluecap Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumerindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, conforme Ao Declaratório nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do artigo 29, §1º, da Instrução CVM 472; e contratação da Administradora, conforme qualificado acima, para intermediar a oferta na qualidade de instituição intermediária líder ("coordenador líder"), bem como eventual contratação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo coordenador líder a participar da oferta.

Bluecap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 51.413.518/0001-98)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 17 de agosto de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes a serem divulgados nas demonstrações financeiras.

* * *

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável

Robson Christian H. dos Reis
Contador
CRC-1SP214011-O