BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

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

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

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

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") em 31 de dezembro de 2024, 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.

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 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.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme apresentado na demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada, avaliada a valor justo, no montante de R$ 26.592 mil, equivalentes a 99,35% 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 n° 5. Devido a esses fatores, consideramos a determinação do valor justo das propriedades para investimento como um principal assunto da auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros: ▪ Realizamos a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e premissas utilizados na avaliação do valor justo; ▪ Verificação das demonstrações financeiras 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; ▪ Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluído na Nota Explicativa n° 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 financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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 financeiras, 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 Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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; e
- 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.

São Paulo, 13 de junho de 2025.

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

Raulo Sergio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa		**255**	**0,95**	**534**	**1,09**
Disponibilidades					
Bancos	**4**	60	0,22	-	-
Cotas de fundos de investimento em renda fixa					
Modal Cash I Fundo de Investimento RF Ref. DI	**4**	195	0,73	534	1,09
Participações em sociedades limitadas					
Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda	**5**	26.592	99,35	48.628	99,07
Total do ativo		**26.847**	**100,30**	**49.162**	**100,16**
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**11**	65	0,24	63	0,13
Auditoria e custódia		17	0,06	16	0,03
		82	0,30	79	0
Total do passivo		**82**	**0,30**	**79**	**0,16**
Patrimônio líquido	**7**	**26.765**	**100,00**	**49.083**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**26.847**	**100,30**	**49.162**	**100,16**

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do exercício			
Resultado com ações de companhias fechadas			
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos	**5**	(31.286)	9.731
Resultado com cotas de fundos de renda fixa			
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos	**4**	57	6
Resultado com operações compromissadas			
Valorização a valor de mercado e apropriação de rendimentos	**4**	-	247
Receitas diversas		-	63
Demais despesas		**(830)**	**(1.036)**
Taxa de administração e gestão	**11 e 13**	(776)	(782)
Auditoria e custódia	**13**	(38)	(53)
Taxa de fiscalização CVM	**13**	(13)	(10)
Despesas diversas	**13**	(3)	(191)
Resultado do exercício		**(32.059)**	**9.011**
Quantidades de cotas em circulação		406.521,674	324.863,567
Resultado por cota - R$		(78,8617)	27,7378
Rentabilidade % (Lucro do exercício/patrimônio líquido)		-119,78%	18,36%

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	Cotas em circulação	Cotas integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**7**	**258.578,220**	**25.858**	**7.584**	**33.443**
Integralização do exercício	**10.a**	66.285,347	6.629	-	6.629
Resultado do exercício		-	-	9.011	9.011
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**7**	**324.863,567**	**32.487**	**16.595**	**49.083**
Integralização do exercício	**10.a**	81.658,107	9.741		9.741
Resultado do exercício		-	-	(32.059)	(32.059)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**7**	**406.521,674**	**42.228**	**(15.464)**	**26.765**

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	**(32.059)**	**9.011**
Ajustes		
Ajuste a valor justo	31.286	(9.731)
Taxa de administração e gestão	2	(2)
Auditoria e custódia	1	16
Taxa de distribuição	-	(141)
Valores a receber	-	51
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(770)**	**(797)**
Atividade de investimento		
Aquisição de ações de companhia fechada	(9.250)	(10.299)
(=) Caixa líquido consumido das atividades de investimento	**(9.250)**	**(10.299)**
Fluxo de caixa das atividade de financiamento		
Integralizações de cotas	9.741	6.629
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	**9.741**	**6.629**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(279)**	**(4.468)**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	**534**	**5.002**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**255**	**534**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(279)**	**(4.468)**

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

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 Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, as cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais e, poderão ser negociadas após o prazo de 90 dias, contados da sua subscrição ou aquisição, por investidores qualificados, em ambos os casos, investidores qualificados e profissionais definidos conforme regulamentação específica da CVM.

O objetivo do Fundo é a realização de ganho de capital mediante o investimento direto 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 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 516, Resolução CVM 175 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 financeiras foram aprovadas pela Administradora em 13 de junho de 2025

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

Títulos públicos

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 públicos de renda fixa", quando aplicável.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e desvalorizações estão apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em “Cotas de fundos de investimentos – Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento”.

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.

e) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Bancos	60	-
Modal Cash I Fundo de Investimento RF Ref. DI **(a)**	195	534
Total	**255**	**534**

a) O Modal Cash I Fundo de Investimentos Renda Fixa Referenciado DI (“Modal Cash”), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), iniciou suas atividades em 29 de maio de 2018, constituído sob a forma de condomínio aberto e com o prazo indeterminado de duração. O Modal Cash tem como público-alvo investidores em geral, pessoas físicas e/ou jurídicas, sem restrições, que buscam uma rentabilidade próxima ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”). O Modal Cash tem como objetivo proporcionar ganhos de capital que se aproximem da variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia (“CDI”), através da aplicação em carteira diversificada composta de ativos financeiros previstos no regulamento.

5. Participações em sociedades limitadas

Segue composição dos investimentos em companhias fechadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

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

Denominação social.	Participação (%)	Quantidade em 31/12/2023	Custo total	Valor justo
SPE Itapeva Ltda.	100%	29.447.320	29.446	48.628

Seguem as movimentações ocorridas nos exercícios:

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

SPE	Saldo em 31/12/2022	Integralizações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023
SPE Itapeva Ltda.	28.598	10.299	9.731	48.628

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.

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

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

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

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

Conforme 13ª alteração do contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 06 de maio de 2024 a sócia decide aumentar o capital social em R$ 400, com a emissão de 400.000 de quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) totalmente subscritas e integralizadas.

Mensuração a valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda. Teve seu imóvel avaliado pelo valor, o qual tem natureza logística/industrial, localizado no município de Itapeva, estado de Minas Gerais.

A mensuração foi realizada por meio de avaliação independente elaborada pela Colliers Technical Services Ltda., cuja emissão ocorreu em fevereiro de 2025. Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, com uma taxa de desconto de 8,75%.

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

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

As informações patrimoniais consolidadas e detalhadas encontram-se demonstradas no quadro a seguir, que evidencia a composição do valor líquido da SPE com base nos critérios mencionados.

2024	
Total dos ativos a valor Justo	**203.811**
Caixa Livre e outros ativos	3.195
Laudo de avaliação econômica - Galpão Itapeva/MG	200.616
(-) Dívidas da companhia	**(177.219)**
(-) Partes relacionadas e outros Passivos	(17.242)
(-) CCB	(159.977)
(=) Valor Justo Itapeva Desenvolvimento logístico Ltda	**26.592**

Em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido o ajuste a valor justo de R$ 9.731 em função do laudo emitido pela Crowe Macro GCA Consultoria Empresarial Ltda. (“Crowe”) utilizando como metodologia a análise dos fluxos de caixa futuros descontados do projeto com uma taxa de desconto de 15,50%, com taxa de retorno do capital e 19,9% e custo de capital de terceiros de 9%.

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.

Riscos institucionais
O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

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

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

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (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.

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.

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.

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.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está representado pelo montante de R$ 26.765 dividido em 406.521,674 cotas escriturais e nominativas (R$ 49.083 dividido em 324.863,567 cotas escriturais e nominativas em 2023).

8. Distribuição de rendimentos

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

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

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

Exercícios findos em	2024	2023
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	57	10.041
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(830)	(1.030)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(773)**	**9.011**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	6	(9.913)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(3)	79
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	**(770)**	**(823)**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 2024 e 2023, 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 Resolução CVM nº 160/22, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados do início da distribuição.

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

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 Resolução CVM nº 160/22.

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 2024 foram integralizadas 81.658,107 cotas ao valor de R$ 9.741 (66.285,347 cotas ao valor de R$ 6.629 em 2023).

b) Amortizações

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 recebe remuneração, fixa e anual, de 0,20% incidente (i) sobre o capital comprometido, equivalente à soma de todos os valores subscritos pelos cotistas, nos termos de cada Compromisso de Investimentos, 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas, a título de taxa de administração, a despesa de R$ 776 (R$ 782 em 2023).

Não são cobradas taxa de ingresso e saída.

12. Remuneração da gestora

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não registrou despesa com taxa de performance.

13. Encargos do exercício

	Exercício findo em 31/12/2024	% sobre PL	Exercício findo em 31/12/2023	% sobre PL
Taxa de administração e gestão	(776)	(1,40)	(782)	(1,59)
Auditoria e custódia	(38)	(0,07)	(53)	(0,11)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,02)	(10)	(0,02)
Despesas diversas	(3)	(0,01)	(191)	(0,49)
Total	**(830)**	**(1,49)**	**(1.036)**	**(2,21)**

14. Rentabilidade do Fundo

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

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota -	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro de 2024	55.626	65,8390	(56,42%)
31 de dezembro de 2023	38.494	151,0892	16,82%

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

15. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com a Administradora:

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	60	-
Taxa de administração	23	23
Taxa de gestão	42	40

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.

18. Contrato de prestação de serviços

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda. além dos serviços de auditoria independente. A política adotada visa preservar a independência do auditor, em conformidade com as normas aplicáveis, especialmente no que se refere à vedação de auditoria do próprio trabalho, à não atuação em funções gerenciais do cliente e à não promoção de 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

Da carteira do Fundo

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

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

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

Dos cotistas do Fundo

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

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

21. Alterações estatutárias

Em 2 de maio de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 30 de janeiro de 2024 por meio do instrumento particular de emissão de cotas, o Fundo realizou a 2ª emissão de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, para fim exclusivo de ativos imobiliários, sendo esta emissão destinada exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, com a quantidade máxima de 31.378 cotas no montante de R$ 4.000.

Em 30 de novembro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Itapeva Desenvolvimento Logístico Ltda. (“Devedora”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, celebrado por ele, Fundo, na qualidade de fiduciante, e a True Securitizadora S.A. (“Emissora”) na qualidade de fiduciária, com a interveniência anuência da Devedora, em 28 de abril de 2022 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), o qual segue vigente até a presente data. Referida garantia foi prestada no âmbito da 1ª emissão de notas comerciais da Devedora, com garantias reais, em série única, para colocação privada, composta por 77.195.000 notas comerciais.

Em, 06 de setembro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre o conflito de interesses envolvendo o Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo e o Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, ambos administrados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., cuja administradora do mesmo grupo econômico da MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acerca da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, das cotas dos fundos, do qual se enquadram na política de investimento do Fundo.

Em 15 de maio de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as seguintes matérias:

(i) Deliberar sobre aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e parecer dos auditores independentes; e

(ii) Deliberar sobre aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e parecer dos auditores independentes.

22. 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), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, e alterações posteriores, a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instruções CVM 578.

c) Lei nº 14.754

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

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

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

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

23. Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Luiz Carlos Nimi Diretor	**Roger Vicente Lima** **Contador CRC 1SP342522**