

# **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliario**

**CNPJ (36.368.869/0001-30)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020  
e relatório dos auditores independentes**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Bluemacaw Renda + FOF Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
("Administradora do Fundo")  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Bluemacaw Renda + FOF Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de agosto de 2020 (início das atividades Fundo) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bluemacaw Renda + FOF Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de agosto de 2020 a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 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.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado 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 esse principal assunto 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.

#### Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2020, investimentos em cotas de fundos de investimento que representavam 99,89% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos e extrato de posição consolidada divulgado pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão para os fundos de investimento imobiliários, para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, efetuamos testes de valorização nos ativos que compõem a carteira dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 detecta 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 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos 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.
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



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

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

São Paulo, 5 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliario**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

**Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	<b>5</b>		
Disponibilidades		3	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		1.327	2,55%
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>6.1.2</b>	50.683	97,34%
Empréstimos de cotas de fundo de investimento imobiliário		11	0,02%
Rendimentos a receber		25	0,05%
Custos de ofertas de cotas a realizar		432	0,83%
Negociação e intermediação de valores		123	0,24%
		<b>52.604</b>	<b>101,03%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>52.604</b>	<b>101,03%</b>
<b>Passivo</b>			
	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Taxa de administração e gestão	<b>7</b>	44	0,08%
Negociação e intermediação de valores		493	0,96%
		<b>537</b>	<b>1,03%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>537</b>	<b>1,03%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		50.000	96,03%
Gastos com colocação de cotas		(157)	-0,30%
Distribuição de rendimentos a cotistas		-	0,00%
Reserva de lucros		2.224	4,27%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>	<b>52.067</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>52.604</b>	<b>101,03%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliario**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

**Demonstração do resultado dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	<b>6.1.2</b>	754
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)		-
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	<b>6.1.2</b>	(19)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	<b>6.1.2</b>	1.585
		<u><b>2.320</b></u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u><u><b>2.320</b></u></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		125
Receitas de operações compromissadas		11
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(10)
		<u><b>126</b></u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesas de auditoria e custódia		(1)
Taxa de administração e gestão	<b>7 e 15</b>	(186)
Taxa de fiscalização da CVM		(4)
Outras receitas (despesas) operacionais		(31)
		<u><b>(222)</b></u>
<b>Lucro líquido do período</b>		<u><u><b>2.224</b></u></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><u><b>500.000</b></u></u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<u><u><b>4,45</b></u></u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u><u><b>104,13</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliario**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2020**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
<b><u>Em 13 de agosto de 2020</u></b>					
Cotas de investimentos integralizadas		50.000		-	50.000
Reversão de reserva de contingência					-
Resultado do exercício		-	-	2.224	2.224
Gastos com colocação de cotas		-	(157)	-	(157)
<b><u>Em 31 de dezembro de 2020</u></b>		<b><u>50.000</u></b>	<b><u>(157)</u></b>	<b><u>2.224</u></b>	<b><u>52.067</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliario**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

**Fluxo de caixa das atividades operacionais**

Pagamento de taxa anual B <sup>3</sup>	(26)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(142)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(4)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(385)

**Caixa líquido das atividades operacionais** (557)

**Fluxo de caixa das atividades de investimento**

Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(48.377)
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)	(12)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	729
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa e CDB	125
Recebimento de receitas financeiras de operações compromissadas	11

**Caixa líquido das atividades de investimento** (47.524)

**Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

Cotas integralizadas	50.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(589)

**Caixa líquido das atividades de financiamento** 49.411

**Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** **1.330**

**Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** **-**

**Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** **1.330**

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – BlueMacaw Renda + FOF Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 5 de fevereiro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 13 de Agosto de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possuía possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BLMR11. As cotas passaram a ser negociadas em 12/02/2021 conforme informações da B3.

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2021

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### **a) Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### **b) Reconhecimento de receitas e despesas**

A administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

### **c) Caixa e equivalente de caixa.**

Caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias.

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **d) Ativos financeiros**

#### **(i) Ativos de natureza não imobiliária**

- **Cota de fundos de investimento**

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do Fundo investido.

#### **(ii) Ativos de natureza não imobiliária**

- **Cotas de fundo de investimento imobiliário cotados em bolsa**

Os investimentos em cotas de fundo de investimento negociadas em bolsa são registrados pelo custo de aquisição mais o custo de transação e atualizados diariamente pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B<sup>3</sup> S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

- **Cotas de fundos de investimentos imobiliários não cotados em bolsa**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento que não são negociadas em bolsa são registrados com base ao valor da cota divulgada pelo seu administrador.

### **e) Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

demonstração do resultado.

### **f) Lucro por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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 ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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 ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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.

### **4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

### **4.1.4 Risco 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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **4.2 Riscos relativos ao Fundo**

### **4.2.1 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 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, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

### **4.2.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **4.2.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao



## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Programa de Integração Social - PIS e 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 máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada 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 Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

### **4.2.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **5. Caixa e equivalentes de caixa**

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

#### **Disponibilidade**

Depósitos a vista – Brl Trust R\$ 3

#### **Aplicações financeiras**

Cotas de fundos de investimentos (\*) R\$ 1.327

(\*) O Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa - curto prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

No período de 13 de agosto a 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 125, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

### **6. Aplicações financeiras**

#### **6.1 De natureza imobiliária**

a) Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIIs

**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

**6.1.2 Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIs**

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 50.683, são classificadas e classificado como ativos financeiros para negociação e é registrada ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 estão representadas por:

<b>Código de negociação</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>% das cotas detidas</b>	<b>Valor de mercado</b>
AIEC11	11.782	0,24%	1.119
BBPO11	3.665	0,02%	454
BLMG11	50.000	2,63%	5.000
BRCR11	17.804	0,07%	1.580
BTLG11	41.993	0,31%	4.682
DEVA11	10	0,00%	1
DEVA13	16	0,00%	2
ERCR14	10	0,00%	1.000
GCRI11	5.000	1,25%	500
HGBS11	5.107	0,05%	1.104
HGCR11	12.138	0,10%	1.236
HGRU11	12.159	0,07%	1.573
HSLG11	18.337	0,14%	1.984
HSML11	10.470	0,07%	987
IRDM11	100	0,00%	14
IRDM13	39	0,00%	5
IRDM14	7.709	0,05%	1.058
JSRE11	35081	0,17%	3.490
KNIP11	28779	0,07%	3.333
LVBI11	21956	0,19%	2.632
MXRF11	443861	0,24%	4.656
QAGR11	4690	0,09%	423
RBRL13	6890	0,12%	751
SARE11	23.062	0,43%	2.234
URPR11	5132	0,68%	677

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

VINO11	44421	0,35%	2.810
VLOL11	9362	0,52%	1.011
XPLG11	32006	0,15%	3.969
XPLG13	10978	0,05%	1.361
XPML11	8896	0,05%	1.038
			<b>50.683</b>

O AIEC11 visa obter renda mediante locação ou arrendamento no segmento de lajes corporativas. Para isso, investe em imóveis corporativos de alto padrão, localizados em todo o território nacional.

O BBPO11 O Fundo é composto por agências bancárias e prédios comerciais, totalizando 64 imóveis distribuídos por todo o país, que já possuem um contrato de locação atípica assinado com o Banco do Brasil por 10 anos, até 2022.

O BLMG11 BlueMacaw Logístico é o veículo de galpões da BlueMacaw. A estratégia do fundo é aquisição e operação de ativos logísticos com boas especificações técnicas, em localizações estratégicas, focando assim na geração de renda consistente ao nosso cotista. Nos alavancamos na experiência do time para análise diligente dos ativos e mercado, bem como gestão de locatários e mitigação de potenciais riscos

BRCR11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo, ou seja, seus investimentos tem como base principal, empreendimentos imobiliários de escritórios.

BTLG11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo, ou seja, seus investimentos tem como base principal, empreendimentos imobiliários físicos.

FII DEVA11 - Devant Recebíveis Imobiliários é um fundo de recebíveis (CRIs), voltado para investidores em geral e de prazo indeterminado.

HGBS11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são focados em propriedades de shoppings centers.

O HGCR11 é um fundo imobiliário do tipo papel, ou seja, investem de forma predominante em títulos de dívida imobiliária e outros valores mobiliários. Dentre os títulos permitidos, os mais comuns são os certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

HGRU11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são voltados para aplicações em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comerciais.

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

HSLG11- O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento Logístico, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

HSML11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são destinados majoritariamente em empreendimentos de shoppings centers.

IRDM11 é um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados principalmente em ativos de títulos e valores mobiliários.

JSRE11 é um fundo imobiliário do tipo híbrido. Seus investimentos podem ser compostos por todos os segmentos de investimento do mercado imobiliário.

KNIP11 é um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados principalmente em ativos de títulos e valores mobiliários.

LVBI11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus recursos são prioritariamente destinados a aquisição de empreendimentos imobiliários de galpões

MXRF11 é um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados exclusivamente em títulos e valores mobiliários.

QAGR11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seu objetivo é aplicar seus recursos com prioridade em ativos imobiliários voltados para o agronegócio brasileiro.

O RBRL13 é um recibo de subscrição de cotas do RBRL11, fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são destinados com prioridade em empreendimentos imobiliários de galpões logísticos.

SARE11 é um fundo imobiliário do tipo indefinido. Seu objetivo é aplicar seus recursos em ativos imobiliários.

URPR11 - O Urca Prime Renda é um fundo imobiliário com foco na compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") pulverizados de empreendimentos imobiliários residenciais (loteamentos, prédios e casas) e compra de recebíveis imobiliários residenciais, com prazo indeterminado de duração.

VINO11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são direcionados em propriedades comerciais do segmento escritórios.

VLLO11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são direcionados em propriedades comerciais do segmento escritórios.

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

XPLG11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são direcionados em propriedades comerciais do segmento galpões.

XPML11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. O foco dos seus investimentos está majoritariamente em propriedades de shoppings.

### **7. Encargos e taxa de administração**

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,10% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15. (“taxa de administração”) sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preço do Mercado “IGPM”. No período foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração no montante de R\$ 186.

### **8. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	
Lucro líquido do período	2.224
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(1.585)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber	(25)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	44
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>658</b>
Rendimentos retidos no exercício	(658)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(658)</b>
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>-</b>

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

### **Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(658)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,00.

## **9. Patrimônio Líquido**

### **9.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 500.000 cotas com valor de R\$ 104,14 cada, totalizando R\$ 52.067.

### **9.2 Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciada em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período não foi constituída reserva de contingência.

### **9.3 Gastos com colocação de cotas**

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no período no montante de R\$ 157, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

## **10. Rentabilidade**

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 4,13%

## **11. Encargos debitados ao Fundo**

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### **Encargos debitados ao Fundo**

	<b>31/12/2020</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Despesas de auditoria e custódia	1	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	10	0,02%
Taxa de administração e gestão	186	0,37%
Taxa de fiscalização da CVM	4	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	31	0,06%
	<b>232</b>	<b>0,46%</b>

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 50.554

## **12. Tributação**

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

## **13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer



## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

desses contra a administração do Fundo.

### **14. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

### **15. Partes relacionadas**

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>68</b>
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	<b>118</b>
<b>Valores a pagar</b>			
	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>15</b>
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras	Gestora	<b>29</b>

Além das operações acima, o Fundo possui saldo depósito bancário junto a administradora, onde o saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 3.

### **16. Alteração estatutária**

Conforme ata da assembleia geral de cotista, realizada em 2 de dezembro de 2020, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento do Fundo a inclusão na política de investimentos do Fundo da possibilidade de realização de operações de aluguel de valores mobiliários detidos pelo Fundo.

### **17. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	1.327	-	-	1.327
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	50.683	-	-	50.683
<b>Total do ativo</b>	<b>52.010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.010</b>

## **18. Outros assuntos**

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a

necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

### **Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.”

Conforme ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 30 de outubro de 2020, foi deliberada e aprovada os seguintes termos e condições da oferta, onde:

(a) Quantidade inicial de cotas: Inicialmente, 3.061.225 (três milhões, sessenta e um mil e duzentos e vinte e cinco) cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das cotas adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta (“cotas”);

(b) Montante inicial da oferta: Inicialmente, R\$ 300.000 (trezentos milhões e cinquenta reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta (“montante inicial da oferta”);

(c) Público alvo da oferta: A oferta será destinada a: (i) “investidores institucionais”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000. (um milhão e noventa reais) que equivale à quantidade mínima de 10.205 (dez mil e duzentos e cinco) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) “investidores não institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de reserva durante o período de reserva, junto a uma única Instituição participante da oferta, em valor inferior a R\$999. (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e dois reais) que equivale à quantidade máxima de 10.204 (dez mil e duzentos e quatro) Cotas;

(d) Preço de emissão: R\$ 0,98 (noventa e oito reais), definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“preço de emissão”);

(e) Preço de subscrição: corresponde ao preço de emissão;

(f) Taxa de distribuição primária: não será devido pelos investidores taxa de distribuição primária sendo certo que todos os custos e despesas da oferta serão arcados pelo Fundo;

## **Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.368.869/0001-30)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Período de 13 de agosto de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

(g) Distribuição parcial e montante mínimo da oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da oferta, corresponde a 510.205 (quinhentos e dez mil e duzentos e cinco) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000 (cinquenta milhões e noventa reais), para manutenção da oferta (“montante mínimo da oferta”). As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o montante mínimo da oferta não seja atingido, a oferta será cancelada, nos termos dos documentos da oferta; e

(h) Investimento mínimo por Investidor: no âmbito da oferta, todo e qualquer investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 256 (duzentos e cinquenta e seis) cotas, que totalizam o investimento mínimo de R\$ 25 (vinte e cinco mil e oitenta e oito reais), observado que a quantidade de cotas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da oferta (“investimento mínimo”).

## **19. Eventos subsequentes**

Em comunicado ao mercado realizado em 29 de janeiro de 2021, foi divulgado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 2.054.163 novas cotas pelo valor de R\$ 98, totalizando R\$ 201.308.

Em 2 de março de 2021, emitiu fato relevante ao mercado e aos cotistas, na qual o Fundo firmou contrato de formador de mercado com a XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., com o objetivo de fomentar a liquidez de suas cotas.

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável