

# **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 2022  
e relatório do auditor independente**

## **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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bluemacaw Renda + Fof Fundo de Investimento Imobiliário 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de 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 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. Para cada 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 esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários no montante de R\$ 184.519 mil, que representava 93,30% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado e recálculo das posições detidas pelo Fundo, a verificação das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos de investimento imobiliário não cotados e a conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.1 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário, 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.

### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela

Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas nº 4.1.4 e 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas 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 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 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, 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 a 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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.



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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, 04 de abril de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.  
SÃO PAULO JK – SP  
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O

**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**

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
<b>Circulante</b>					
<b>Caixas e equivalentes de caixa</b>	<b>5</b>	<b>4.694</b>	<b>2,37%</b>	<b>15.855</b>	<b>7,19%</b>
Disponibilidades		1	-	1	-
Brl Trust DTVM		1	-	1	-
<b>Cotas de fundo de renda fixa</b>		<b>4.693</b>	<b>2,37%</b>	<b>15.854</b>	<b>7,19%</b>
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI		4.693	2,37%	15.854	7,19%
<b>Aplicações financeiras</b>					
<b>De natureza não imobiliária</b>					
<b>Títulos de renda fixa</b>		<b>515</b>	<b>0,26%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nota do tesouro nacional		515	0,26%	-	-
<b>De natureza imobiliária</b>					
<b>Certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>6.3</b>	<b>7.699</b>	<b>3,89%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Virgo Securitizadora S.A.		7.699	3,89%	-	-
<b>Cotas de fundo de investimento imobiliário negociado em bolsa</b>	<b>6.1</b>	<b>167.637</b>	<b>84,78%</b>	<b>198.596</b>	<b>90,03%</b>
Cotas de fundos imobiliários		167.637	84,78%	198.558	90,01%
Direito de subscrições de cotas de fundos imobiliários		-	-	36	0,02%
Recibos de cotas de fundos imobiliários		-	-	2	-
<b>Ações de companhias negociadas em bolsa</b>	<b>6.2</b>	<b>2.136</b>	<b>1,08%</b>	<b>4.130</b>	<b>1,87%</b>
Cyrela Brazil Realty - ON		1.170	0,59%	548	0,25%
Trisul		373	0,19%	549	0,25%
BR Properties S.A.		593	0,30%	-	0,00%
SYN Prop e Tech S.A.		-	-	2.029	0,92%
Iguatemi S.A.		-	-	1.004	0,46%
<b>Outros créditos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.143</b>	<b>0,97%</b>
Negociações de valores mobiliários a receber		-	-	2.129	0,97%
Rendimentos a receber de fundos imobiliários		-	-	14	0,01%
<b>Não circulante</b>					
<b>Aplicações financeiras</b>					
<b>De natureza imobiliária</b>					
<b>Cotas de fundo de investimento imobiliário negociado sem negociação</b>	<b>6.4</b>	<b>16.882</b>	<b>8,54%</b>	<b>2.092</b>	<b>0,95%</b>
Prime Hotel Fundo de Investimento Imobiliário (escritural)		10.340	5,23%	1.845	0,84%
Mezanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário (escritural)		6.542	3,31%	247	0,11%
<b>Total do ativo</b>		<b>199.563</b>	<b>100,93%</b>	<b>222.816</b>	<b>101,01%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Distribuição de rendimentos a pagar aos cotistas		1.660	0,84%	2.051	0,93%
Taxa de gestão	<b>7</b>	112	0,06%	119	0,05%
Auditoria e custódia		35	0,02%	21	0,01%
Taxa de administração efetiva	<b>7</b>	18	0,01%	20	0,01%
Provisões e contas a pagar		10	0,01%	-	-
Negociação e intermediação de valores		-	-	9	0,01%
		<b>1.835</b>	<b>0,93%</b>	<b>2.220</b>	<b>1,01%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.835</b>	<b>0,93%</b>	<b>2.220</b>	<b>1,01%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		251.307	127,10%	251.307	113,92%
(-) Gastos com colocação de cotas		(7.673)	-3,88%	(7.644)	-3,47%
(-) Distribuição de rendimentos a cotistas		(40.680)	-20,57%	(17.877)	(0,08)
(Prejuízos) acumulados		(5.226)	-2,64%	(5.190)	-2,35%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>9.4</b>	<b>197.728</b>	<b>100,00%</b>	<b>220.596</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>199.563</b>	<b>100,93%</b>	<b>222.816</b>	<b>101,01%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bluemacaw Renda + Fof Fundo De Investimento Imobiliário****CNPJ: 36.368.869/0001-30****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

	<b>Notas explicativas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	<b>6.3</b>	339	-
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	<b>6.3</b>	20	-
Resultados com cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	<b>6.1</b>	21.937	20.456
Resultados com cotas de fundos imobiliários escritural	<b>6.4</b>	1.202	(156)
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)		(6)	106
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	<b>6.1</b>	(22.642)	(23.599)
Resultados em transações de ações negociada em bolsa	<b>6.2</b>	324	131
Ajuste ao valor justo de ações negociadas em bolsa	<b>6.2</b>	(29)	(2.248)
Imposto de renda sobre ganho de capital		-	(521)
		<b>1.145</b>	<b>(5.831)</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>1.145</b>	<b>(5.831)</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas com títulos de renda fixa		127	77
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		748	563
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>11</b>	(181)	(127)
		<b>694</b>	<b>513</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de gestão	<b>7</b>	(1.326)	(1.482)
Taxa de administração efetiva	<b>7</b>	(214)	(227)
Consultoria e assessoria	<b>11</b>	(202)	(200)
Despesas de auditoria e custódia	<b>11</b>	(84)	(79)
Corretagens e emolumentos	<b>11</b>	-	(63)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>11</b>	(30)	(31)
Taxa anual B <sup>3</sup>	<b>11</b>	(13)	(10)
Outras despesas operacionais	<b>11</b>	(6)	(4)
		<b>(1.875)</b>	<b>(2.096)</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>(36)</b>	<b>(7.414)</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>25.541.630</b>	<b>25.541.630</b>
<b>Resultado por cota - R\$</b>		<b>(0,00)</b>	<b>(0,29)</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>7,74</b>	<b>8,64</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário****CNPJ: 36.368.869/0001-30****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

	<b>Notas explicativas</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>Lucros (prejuízos) acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>50.000</b>	<b>(157)</b>	<b>-</b>	<b>2.224</b>	<b>52.067</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>9.2</b>	201.307	-	-	-	201.307
Resultado do exercício		-	-	-	(7.414)	(7.414)
Gastos com colocação de cotas	<b>9.3</b>	-	(7.487)	-	-	(7.487)
Distribuições de rendimentos aos cotistas	<b>8</b>	-	-	(17.877)	-	(17.877)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>251.307</b>	<b>(7.644)</b>	<b>(17.877)</b>	<b>(5.190)</b>	<b>220.596</b>
Resultado do exercício		-	-	-	(36)	(36)
Gastos com colocação de cotas	<b>9.3</b>	-	(29)	-	-	(29)
Distribuições de rendimentos aos cotistas	<b>8</b>	-	-	(22.803)	-	(22.803)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>251.307</b>	<b>(7.673)</b>	<b>(40.680)</b>	<b>(5.226)</b>	<b>197.728</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bluemacaw Renda+ Fof Fundo De Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 36.368.869/0001-30**

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

**Demonstração do fluxo de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	19.584	18.367
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários escriturais	3.365	
Recebimento de receitas financeiras títulos de renda fixa	694	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	424	-
Pagamento de taxa anual B <sup>3</sup>	(13)	(10)
Pagamento de taxa de administração efetiva	(216)	(222)
Pagamento de taxa de gestão	(1.333)	(1.392)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(31)
Pagamento de auditoria e custódia	(70)	(58)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(192)	(200)
Pagamentos de corretagens e emolumentos	-	(63)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(5)	(12)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>22.208</u></b>	<b><u>16.379</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de cotas de fundos imobiliários escriturais	(16.953)	(2.248)
Aquisições de cotas de fundos imobiliários negociados na B <sup>3</sup>	(82.411)	(265.967)
Alienações de cotas de fundos imobiliários negociados na B <sup>3</sup>	95.179	94.100
Aquisições de ações negociadas na B <sup>3</sup>	(34.293)	(9.126)
Alienações de ações negociados na B <sup>3</sup>	36.158	2.879
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(24.443)	-
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	16.594	-
Aquisição de títulos de renda fixa	(515)	-
Recebimentos de amortizações de cotas de fundos imobiliários	-	514
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	509	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b><u>(10.175)</u></b>	<b><u>(179.848)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Recebimentos de integralizações de cotas	-	201.307
Pagamento de custos de colocação de cotas	-	(7.487)
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(23.194)	(15.826)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>	<b><u>(23.194)</u></b>	<b><u>177.994</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(11.161)</b>	<b>14.525</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>15.855</b>	<b>1.330</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>4.694</u></b>	<b><u>15.855</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **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 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B<sup>3</sup>, sob o código BLMR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 6,92 (seis reais e noventa e dois centavos), (em 2021 – 7,71 (sete reais e setenta e um centavos)). As cotas passaram a ser negociadas em 12/02/2021 conforme informações da B<sup>3</sup> S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

Em 24 de setembro de 2021 foi realizada a "Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário" ("AGE"), por meio de coleta de voto à distância, da qual foi aprovado o desdobramento de cotas do Fundo na proporção de 1:10. Desta forma, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas e o Fundo passará a ter 25.541.630 cotas emitidas.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As variações dos preços de fechamento da cota de cada mês estão apresentadas no quadro a seguir:

Mês	2022		2021	
	Preço	Quantidades de cotas emitidas	Preço	Quantidades de cotas emitidas
Janeiro	7,65	25.541.630,00	-	-
Fevereiro	7,42	25.541.630,00	-	-
Março	7,30	25.541.630,00	90,56	2.554.163,00
Abril	7,61	25.541.630,00	87,50	2.554.163,00
Mai	7,40	25.541.630,00	84,79	2.554.163,00
Junho	7,02	25.541.630,00	82,00	2.554.163,00
Julho	7,12	25.541.630,00	82,92	2.554.163,00
Agosto	7,66	25.541.630,00	77,01	2.554.163,00
Setembro	7,82	25.541.630,00	7,61	25.541.630,00
Outubro	7,56	25.541.630,00	7,48	25.541.630,00
Novembro	7,10	25.541.630,00	7,01	25.541.630,00
Dezembro	6,92	25.541.630,00	7,71	25.541.630,00

**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 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 04 de abril de 2023.

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **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 equivalentes 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.

#### **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**

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 Administradora, 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 Administradora 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 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.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **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 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

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 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.

##### **a) Distribuição de rendimentos.**

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

Em 21 de dezembro de 2021, foi divulgado pela CVM um recurso contra decisão proferida pela Superintendência de Supervisão de Securitização, de solicitação de outro administrador que, a partir do recebimento do Ofício nº 06/2021/CVM/SSE/SSE-Assessoria, deveria passar a distribuir resultados aos seus cotistas do fundo de investimento imobiliário específico, somente quando houver lucro contábil, conforme metodologia detalhada no referido ofício. Segundo a área técnica, o referido administrador, vinha distribuindo aos cotistas, a título de rendimentos, valores calculados com base no regime de caixa, mesmo quando estes excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício e/ou acumulados. Este excesso distribuído aumentaria a rubrica de prejuízos acumulados do fundo de forma recorrente e, portanto, tais valores não poderiam ser classificados como rendimentos, mas sim como amortização do custo do capital investido pelos cotistas. Em 31 de janeiro de 2022, a referida administradora apresentou pedido de efeito suspensivo sobre a decisão que foi deferido pela CVM.

No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil ("Lucro Caixa Excedente"), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

A Administradora entende que tais discussões não trazem nenhum tipo de impacto ao Fundo na referida data-base.



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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **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 polo ativo quanto no polo 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.

### **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.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### **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 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 à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 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 inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

(\*) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo 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 exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 748 (em 2021 - R\$ 563), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**6. Aplicações financeiras****6.1. Cotas de fundo de investimento imobiliário negociado em bolsa**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

Código da B <sup>3</sup>	31 de dezembro de 2022		31 de dezembro de 2021	
	Quantidades de cotas	Valor de mercado	Quantidades de cotas	Valor de mercado
AFHI11	140	13	-	-
AIEC11	93.037	6.461	93.037	6.838
BBPO11	39.160	3.348	39.160	3.709
BLCA11	10.451	1.045	1.977	171
BLMC11	117.366	9.389	117.168	11.689
BLMG11	316.991	23.619	315.987	29.576
BLMO11	78	1.560	-	-
BRCR11	154.158	9.129	154.158	11.206
BTLG11	137.557	13.811	138.447	14.804
CCRF11	119.053	10.002	119.299	12.168
DEVA11	41	4	41	4
GCRI11	12.406	1.153	12.107	1.197
HABT11	134	12	102	11
HCTR11	278	28	153	19
HGBS11	-	-	5.444	1.045
HGCR11	115	12	-	-
HGLG11	145	24	123	21
HGRU11	33.666	4.114	57.785	6.832
HSAF11	33.127	2.614	43.137	4.087
HSML11	-	-	10.966	895
IBCR11	50.163	4.289	51.725	5.016
IRDM11	117	11	100	11
IRDM13	-	-	17	2
JSRE11	124.797	9.110	119.497	9.894
KISU11	490	4	490	4
KIVO11	100	10	-	-
KNIP11	93.341	8.583	113.826	11.975
KNSC11	156	13	-	-
LVBI11	82.192	8.468	82.191	8.473
MGCR11	25.000	1.953	25.000	2.194
MGHT11	10.924	579	10.067	904
MGLG11	50.161	2.002	50.160	2.858
MXRF11	989.285	9.982	989.285	9.903
PATC11	-	-	53.381	3.452
RBRL11	145.247	12.201	145.246	14.055
RBRP11	100	5	100	8

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

RBRR11	2.591	218	-	-
RECR11	167	15	167	17
ROOF11	4.915	4.915	4.947	4.947
SADI11	-	-	11.395	1.057
SARE11	4.135	281	4.135	293
URPR11	462	47	255	29
VGIP11	18	2	14	2
VINO11	38.982	1.856	38.982	2.210
VINO12	-	-	22.890	36
VRTA11	100	9	100	10
XPLG11	135.497	13.425	135.497	13.875
XPML11	34.738	3.324	31.145	3.097
<b>Total</b>	<b>2.861.581</b>	<b>167.637</b>	<b>2.999.703</b>	<b>198.596</b>

**AF Invest CRI Fundo de Investimento - AFHI11** - O objetivo do Fundo é aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar à cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em CRIs, cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

**Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - AIEC11:** É um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de lajes corporativas (fundo de tijolo). O Fundo é destinado ao público em geral, possui prazo de duração indeterminado

**FII Multi Ativos De Segmento Bancário - 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.

**Bluemacaw Catuaí Triple A - BLCA11:** o fundo é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, e tem como objetivo em lajes do empreendimento comercial Pátio Victor Malzoni, Situado em uma das principais avenidas de São Paulo, o Pátio Victor Malzoni é um dos principais símbolos da cidade, com 79mil m<sup>2</sup> de área BOMA<sup>1</sup> de escritórios dividida em três torres, sendo uma delas suspensa, dando visibilidade à Casa Bandeirista, datada do século XVIII. O imóvel abriga escritórios comerciais, possui 20 pavimentos e 6 subsolos de estacionamento com mais de 2.500 vagas para automóveis. Há um bicicletário no 2º subsolo, vagas para pessoas com deficiência (PCD) e área de docas para acesso a veículos de carga. O Edifício tem acesso 24horas, em todos os dias da semana.

**Bluemacaw Crédito Imobiliário - BLMC11:** O Fundo visa geração de renda com diversificação entre setores e tipos de lastro imobiliário, focado em ativos com qualidade de crédito forte. A análise de ativos engloba todo o território nacional, com foco principal na região sudeste.

**BlueMacaw Logístico - BLMG11:** 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

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

na experiência do time para análise diligente dos ativos e mercado, bem como gestão de locatários e mitigação de potenciais riscos

**Bluemacaw Office Fund II - BLMO11:** É um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são destinados com prioridade em empreendimentos imobiliários de lajes corporativas/escritórios. É um fundo de investimento imobiliário de mandato híbrido gestão ativa com segmento em lajes corporativas. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 4 anos contados do encerramento da 1ª emissão e prorrogável por 2 anos por deliberação da assembleia geral.

**FII Multi Ativos De Escritórios - BRGR11:** É um fundo imobiliário do tipo tijolo, ou seja, seus investimentos têm como base principal, empreendimentos imobiliários de escritórios.

**FII Renda Gestão Passiva De Segmento Logística - BTLG11:** É um fundo imobiliário do tipo tijolo, ou seja, seus investimentos têm como base principal, empreendimentos imobiliários físicos.

**Canvas CRI Fundo de Investimento Imobiliário – CCRF11:** Tem como objetivo, obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

**Devant Recebíveis Imobiliários – DEVA11:** É um fundo de recebíveis (CRIs), voltado para investidores em geral e de prazo indeterminado.

**Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário – GCRI11** - foi iniciado em dezembro de 2020 por meio de uma oferta com esforços restritos (conforme a ICVM 476), possibilitando a redução dos custos iniciais e eficiência na alocação dos recursos. A oferta foi encerrada em abril/21, com 860.614 cotas integralizadas que passaram a ser negociadas no mercado secundário a partir do dia 16/04/2021. Considerando que foi divulgado, no dia 13/04/2021, o prospecto do Fundo, o público-alvo passou para investidores em geral, conforme previsto no regulamento. Em outubro de 2021, foi anunciado o encerramento da 2ª oferta de cotas do Fundo.

**Habitat Recebíveis Pulverizados II FI – HABT11:** é um fundo de investimento imobiliário com prazo indeterminado, que tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

**Hectare CE FII - HCTR11:** é um fundo imobiliário que busca proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, preponderantemente em certificados de recebíveis imobiliários - CRI, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

**CSHG Brasil Shopping FII- HGBS11:** tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shoppings centers, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos. Tem como alvo shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de no

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

mínimo 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas.

**CSHG Recebíveis Imobiliários FII- 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).

**CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário - HGLG11:** investe em empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas e industriais, por meio da compra de terrenos para construção ou de imóveis prontos, para locação, venda ou arrendamento. O fundo também pode participar de operações de securitização. A política de investimentos prevê ainda a compra de cotas ou ações de sociedades que tenham atividades permitidas ao fundo, cotas de fundos de investimento em participações e cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

**CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário- HGRU11:** é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são voltados para aplicações em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comerciais que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, priorizando a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística. O Fundo é destinado a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado.

**HSI Ativos Financeiros - HSAF11:** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários.

**HSI Malls FI - HSML11:** é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são destinados majoritariamente em empreendimentos de shoppings centers. 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 de Shopping Centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

**CRI Integral Brei - IBCR11:** é um fundo de investimento imobiliário (FII) que atua na área de títulos e valores mobiliários. O fundo encerrou o mês de dez/21 com 95,7% do patrimônio líquido investido em CRIs, os demais recursos se encontram alocados em fundos de liquidez. No mês, o Fundo realizou três integralizações adicionais: (i) R\$ 3,0MM do CRI Bfabbriani com cupom de IPCA + 10,0% ao ano, (ii) R\$ 4,0MM do CRI Pollo com cupom de IPCA + 11,0% ao ano e (iii) R\$ 7,50MM do CRI Olimpo com cupom de IPCA + 11,0% ao ano. O caixa atual do fundo está comprometido com uma nova operação prevista para ser adquirida em Jan/22.

**Iridium Recebíveis Imobiliários- IRDM11 / IRDM13:** é um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados principalmente em ativos de títulos e valores mobiliários.

**JS Real Estate Multi Gestão - JSRE11:** é um fundo imobiliário do tipo híbrido. Seus investimentos podem ser compostos por todos os segmentos de investimento do mercado imobiliário.

**Kilima FIC Suno 30 - KISU11:** O fundo tem por objetivo seguir a carteira teórica do índice de

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

referência denominado índice SUNO 30.

**Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII - KIVO11:** Tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros.

**Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - KNIP11:** é um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados principalmente em ativos de títulos e valores mobiliários.

**Kinea securities fdo. de inv. Imob. – FII - KNSC11:** É um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são focados em títulos de dívida imobiliária e outros valores mobiliários. Dentre os títulos permitidos, os mais comuns são os certificados de recebíveis imobiliários (CRI). É um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento de títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado.

**FII VBI Logístico - LVBI11:** O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial, bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedade de propósito específico, cota de fundo de investimento imobiliário e cotas de fundos de investimento em participações.

**Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade - MGCR11:** O fundo MGCR11 é um fundo focado na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, voltado para estruturas high grade, com ênfase na composição das garantias reais e nível de colaterais. Além disso, com o objetivo de aproveitar oportunidades de mercado e distorções de preços, o fundo permite o investimento em FIIs.

**Mogno Hotéis - MGHT11:** é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são destinados com prioridade em empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira.

**Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII - MGLG11:** iniciou as suas atividades em 26 de março de 2021, e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) em imóveis alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos imóveis alvo, mediante a aquisição de (a) SPE; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam,



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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis alvo; e (c) cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis alvo.

**Maxi Renda FII - MXRF11:** tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como, certificados de recebíveis imobiliários, debêntures, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos imobiliários, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

**FII Desenvolvimento Para Renda Gestão Ativa De Lajes Corporativas - PATC11:** é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são direcionados em empreendimentos de escritórios comerciais.

**RBR Log - RBRL11:** é um fundo de investimento imobiliário de mandato híbrido gestão ativa do segmento de atuação logístico. É constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado e é regido por seu regulamento e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. Destinado a investidores qualificados, o Fundo Imobiliário RBR Log foi constituído em novembro de 2019 com o objetivo de gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de galpões logísticos.

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII - RBRP11:** Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.

**FI Imobiliário RBR Rendimento High Grade - RBRR11:** É um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos têm como base principal aplicações em títulos e valores mobiliários. Investe 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 (CRIs). É um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa do segmento de títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

**Rec Recebíveis Imobiliários - RECR11:** O Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, com prazo de duração indeterminado. O objetivo primordial do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos ativos alvo, ou de direitos a eles relativos, que são: certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I - ROOF11:** o Fundo iniciou as suas atividades em 17 de agosto de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 3 anos contados da data da 1ª integralização de cotas, e tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas, a valorização e a rentabilidade de suas cotas conforme a política de investimento definida em regulamento, por meio da alienação do ativo imobiliário integrantes na carteira do Fundo,

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

admitida sua locação, conforme orientação do consultor imobiliário.

**Santander Papeis Imobiliários CDI - SADI11:** tem por objetivo investir em CRIs (certificados de recebíveis imobiliários) e valores mobiliários. Possui como rentabilidade alvo o equivalente a 100% da variação da Taxa DI, líquido de imposto de renda para pessoa física.

**Santander Renda de Aluguéis FII - SARE11:** O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é composto por um grupo de investidores que tem por objetivo a aplicação de recursos em diversos tipos de investimentos imobiliários, seja no financiamento de empreendimentos, por meio de CRIs (certificado de investimento imobiliário), seja em imóveis existentes, como edifícios comerciais, shopping centers, entre outros.

**Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII 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.

**Valora CRI Índice de Preço - VGIP11:** tem como objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no prospecto e na política de Investimentos descrita no capítulo quatro do regulamento (ativos-alvo); e (b): (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias emitidas por instituições financeiras autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário emitidas por instituições financeiras autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento da sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário; e (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais (ativos de liquidez).

**Vinci Offices FII - VINO11 / VINO12:** é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são direcionados em propriedades comerciais do segmento escritórios.

**Fator Verità fundo de Investimento Imobiliário – FII - VRTA11:** tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letra de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI renda fixa e debêntures. O benchmark do Fundo é IGP-M + 6% a.a.

**XP Log FII - XPLG11:** tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 do Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos na área logística/industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre Imóveis. Poderá buscar ganho de capital, por meio da compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades

## Bluemacaw Renda+ FOF Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis. O Fundo destina-se a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado.

**XP Mall - XPML11:** Obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimento.

### Movimentação das cotas de Fundos Imobiliários negociado em bolsa

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>
saldo inicial em 31 de dezembro de 2021	198.558
Aquisição de cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	82.411
Resgate de cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	(95.179)
Recebimento de dividendos cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	(19.584)
Resultado cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	21.937
Ajuste a valor justo cotas de fundos imobiliários negociado em bolsa	(22.642)
Negociação e intermediação de valores	2.136
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>167.637</b>

(\*) Não apresentado em 31 de dezembro de 2021.

## 6.2. Ações de companhias negociadas em bolsa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a carteira do Fundo é composta por ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Brasil conforme quadro abaixo:

<u>Código da B3</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>		<u>31 de dezembro de 2021</u>	
	<u>Quantidades de ações</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Quantidades de ações</u>	<u>Valor de mercado</u>
SYNE3	281.900	1.170	281.900	2.029
TRIS3	108.500	373	92.300	549
BRPR3	90.800	593	-	-
IGT11	-	-	55.550	1.004
CYRE3	-	-	34.700	548
	<b>481.200</b>	<b>2.136</b>	<b>464.450</b>	<b>4.130</b>

**SYNE3** - A SYN PROP & TECH (Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações) é uma das principais empresas de aquisição, locação, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. A Companhia foca os segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos concentrados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, e participações em projetos localizados em Minas Gerais, Goiás e Bahia.

Com mais de 16 anos de atuação no setor, a SYN é resultado do spin-off, realizado em 2007, das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty.

A Companhia possui conhecimento e experiência em vários aspectos técnicos de desempenho e

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

ocupação, o que resulta em ativos de alto padrão de qualidade e sofisticação, contribuindo para que a Companhia obtenha consistentemente taxas de ocupação mais altas do que as verificadas no mercado.

Atualmente, a SYN possui aproximadamente 244 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação. Nos segmentos de edifícios corporativos triple A e classe A, a companhia tem um portfólio de 15 propriedades operacionais, totalizando uma área de locação de aproximadamente 105 mil metros quadrados, na participação exclusiva SYN.

A SYN possui participação em 7 empreendimentos de shopping centers, administrando diretamente 6 deles. São aproximadamente 142 mil metros quadrados de ABL em operação.

A SYN foi constituída a partir da cisão parcial da Cyrela em 11 de abril de 2007. A Cyrela, por sua vez, foi formada com a incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, constituída em 1962, dedicava-se exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizava a construção e venda dos projetos. A Brazil Realty foi constituída em 1994, sob a forma de empreendimento conjunto (joint venture) entre o acionista controlador da Cyrela e a IRSA, com o objetivo de atuar na construção e locação de edifícios corporativos de alto padrão.

Em decorrência da cisão parcial, a Cyrela transferiu para a SYN os ativos relacionados às atividades de incorporação e aquisição de edifícios corporativos e shopping centers, bem como de administração dessas propriedades. Cada acionista da Cyrela recebeu uma ação da SYN para cada ação detida na Cyrela. A avaliação que lastreou a transação foi elaborada pela Terco Grant Thornton e determinou o valor cindido em R\$228,2 milhões, equivalente a 11,7% do patrimônio líquido da Cyrela àquela data.

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ R\$ 1.463.313 (menos gastos com emissões de R\$ 31.257), e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal. O Fundo detém 0,1847% de participação sobre o capital da investida.

**TRIS3** – Trisul: São mais de 40 anos de experiência em construção civil, com profissionais capacitados, fornecedores de confiança, tecnologia de ponta e preços competitivos, além do compromisso em realizar as entregas no prazo. Mais do que cumprir compromissos, a meta é superar as expectativas dos seus clientes e investidores. No curso de sua história, a Trisul entregou mais de 350 empreendimentos, totalizando mais de 60 mil unidades, distribuídas na capital e na Grande São Paulo, em 20 cidades do interior do Estado e no litoral, além do Distrito Federal. Atualmente, a companhia tem foco exclusivo em operações na cidade de São Paulo. Em outubro de 2007, a Trisul abriu seu capital por meio de oferta pública de ações, mediante a adesão ao Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão. Pautada nos sólidos valores da ética, da transparência e do respeito ao meio ambiente, a Trisul se consagrou na produção imobiliária de médio e alto padrão, reproduzindo a cada lançamento o melhor do conhecimento adquirido ao longo da sua trajetória.

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 866.080, representado por 186.617.538 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. O Fundo detém 0,0581% de participação sobre o capital social da Companhia Investida.

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**BRPR3** – A BR Properties S.A. foi constituída em 26 de maio de 2004, sob a denominação social de Itarema Participações S.A., como resultado de uma cisão parcial da empresa Cabinda Participações S.A., que tinha por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista ou em consórcios, no Brasil ou no exterior. A companhia tem como foco a aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como escritórios, galpões industriais e de varejo, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro. O objetivo da BR Properties é adquirir imóveis comerciais estrategicamente localizados, entendidos como de forte potencial de rentabilidade e valorização, e auferir receitas de locação por meio de administração proativa e dinâmica, voltada a adicionar valor aos imóveis de propriedade da Companhia, o que implica investimentos em melhorias, expansão com aumento de área locável e redução de custos de ocupação.

O capital social da Companhia é de R\$ 3.244.145 (menos despesas de emissão de R\$ 101.600), totalmente subscrito e integralizado, representadas por 474.159.697 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal. O Fundo detém 0,0191% de participação no capital social da investida.

**CYRE3** - A Cyrela é uma incorporadora e construtora de imóveis residenciais sediada no estado de São Paulo. Atualmente opera em 16 estados e 66 cidades no Brasil, além da Argentina e Uruguai. A Cyrela pretende declarar e pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social, no montante de aproximadamente 25,0% do seu lucro líquido ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o seu estatuto social.

O capital social da Companhia é de R\$ 3.395.744, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 399.742.799 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. O Fundo detinha 0,0087% de participação no capital social da investida.

**IGTI11** – A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Atualmente, a companhia possui participação em 14 shoppings centers, 2 outlets premium e 3 torres corporativas, que somam cerca de 707 mil m<sup>2</sup> de ABL. A empresa tem como foco clientes das classes A e B nas regiões sul, sudeste e centro-oeste do país. Além disso, a empresa também está focada no desenvolvimento de projetos multiuso no entorno de seus shoppings, a fim de capturar sinergias entre esses empreendimentos e seus shoppings.

O capital social da Companhia é de R\$1.819.552, totalmente subscrito e integralizado, o representado por 797.612.750 ações ordinárias e 435.494.160 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal. O Fundo detinha 0,0045% de participação no capital social da investida.

## Bluemacaw Renda+ FOF Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### Movimentação de Ações de companhias negociadas em bolsa

Descrição	31/12/2022
saldo inicial em 31 de dezembro de 2021	4.130
Aquisição de ações de companhias capital aberto	34.293
Resgate de ações de companhias capital aberto	(36.158)
Recebimento de dividendos de ações de companhias capital aberto	(424)
Resultado de ações de companhias capital aberto	324
Ajuste a valor justo com ações de companhias capital aberto	
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.136</b>

(\*) Não apresentado em 31 de dezembro de 2021.

### 6.3. Certificados de recebíveis imobiliários

Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidades	Valor de mercado
Virgo Companhia de Securitização	20K0699593	(1)	(a), (b), (c)	142	15/12/2027	IPCA + 5,50%	4.295	3.781
Virgo Companhia de Securitização	22A0414381	(1)	(a), (b), (c), (d)	380	26/01/2037	IPCA + 8,00%	2.632	2.493
Virgo Companhia de Securitização	22B0914263	(1)	(a), (b), (c)	463	26/01/2037	IPCA + 8,00%	1.545	1.425
<b>Total</b>							<b>8.472</b>	<b>7.699</b>

#### Legendas

##### Lastro

(1) Lastro em financiamento imobiliário

##### Regime de Garantias

- (a) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) Fundo de Despesas
- (c) Fundo de Reserva
- (d) Cessão Fiduciária de Recebíveis

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Valor de mercado / realização em 31 de dezembro de 2021</b>	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	24.443
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(16.594)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(509)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	359
<b>Valor de mercado / realização em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>7.699</b>

Em 31 de dezembro de 2021 não havia aplicação em Certificados de recebíveis imobiliários.

**6.4. Cotas de fundo de investimento imobiliário negociado sem negociação**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a carteira do Fundo possui aplicações em cotas de fundos imobiliários não listados, a seguir:

<u>Denominação social</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>		<u>31 de dezembro de 2021</u>	
	<u>Quantidades de cotas</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Quantidades de cotas</u>	<u>Valor de mercado</u>
Prime Hotel FII	120.385	10.340	20.783	1.845
Mezanino Estruturado FII	69.727	6.542	2.500	247
	<b>190.112</b>	<b>16.882</b>	<b>23.283</b>	<b>2.092</b>

O **Prime Hotel Fundo de Investimento Imobiliário**, conforme sua política de investimentos definida objetivando a valorização e a rentabilidade das cotas no longo prazo por meio do investimento nos imóveis-alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos imóveis-alvo.

O **Mezanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário** é um fundo do segmento de títulos e valores mobiliários, com investimento em títulos públicos e imóvel para renda acabado. O fundo é destinado a investidores qualificados e possui prazo de duração indeterminado.

Movimentação de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>
saldo inicial em 31 de dezembro de 2021	2.092
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	16.953
Resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	-
Resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	1.202
Recebimento de cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	(3.365)
<b>Saldo final</b>	<b>16.882</b>

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(\*) Não apresentado em 31 de dezembro de 2021.

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

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos imobiliários, tesouraria, distribuição das cotas da primeira emissão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) do patrimônio líquido ao ano (“taxa de administração”), dividida da seguinte forma:

- I. um valor variável equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo descrito abaixo, a ser destinado à Administradora pela administração, controladoria, escrituração e custódia do Fundo (“remuneração da administradora”); e
- II. a diferença entre a taxa de administração e a remuneração da administradora, posteriormente aos respectivos pagamentos, é destinada ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”).

Alternativamente ao disposto no caput deste Artigo 26 e seus incisos, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sendo (i) 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo como taxa de escrituração, (ii) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à Administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (iii) 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo como taxa de gestão, observado o montante mínimo previsto no parágrafo segundo abaixo.

É devido à Administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$15 (em conjunto, “taxa de administração mínima”). Os valores que integram a taxa de administração mínima são corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração no montante de R\$ 1.540, sendo, sobre esse valor, R\$ 214 corresponde a taxa de administração efetiva e R\$ 1.326 refere-se a taxa de gestão (em 2021 R\$ 1.709, sendo, sobre esse valor, R\$ 227 corresponde a taxa de administração efetiva e R\$ 1.482 refere-se a taxa de gestão).



## Bluemacaw Renda+ FOF Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Rendimentos</b>		
Resultado líquido do exercício / período	(36)	(7.414)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários / ações	22.677	25.847
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber	14	14
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	16	(447)
Receita com certificado de recebíveis imobiliários não recebidas no período	57	-
Ajuste a mercado títulos públicos federais	128	-
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>22.856</b>	<b>18.000</b>
<b>Rendimentos retidos no exercício / período</b>		
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(53)	(123)
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>22.803</b>	<b>17.877</b>
Rendimentos a distribuir	(1.660)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.051	(2.051)
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício / período</b>	<b>23.194</b>	<b>15.826</b>
<b>% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)</b>	<b>99,77%</b>	<b>99,32%</b>

Em 31 de dezembro de 2022, 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\$ 0,91 (em 2021 - R\$ 0,62).

## 9. Patrimônio líquido

### 9.1 Desdobramentos de cotas

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Conforme ata da assembleia geral extraordinária de cotistas do BlueMacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário, por meio de coleta de voto a distância, cuja realizada em 24 de setembro de 2021, foi aprovada pela maioria o desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo (“cotas”), à razão de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, sendo certo que as cotas advindas do desdobramento mantiveram a mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes

## **9.2 Emissões de cotas**

Em 25 de agosto de 2021, foi formalizado o “ato do Administrador para aprovação da oferta primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Bluemacaw Renda+ FOF Fundo de Investimento Imobiliário”, por meio do qual o Administrador, conforme recomendação da Bluemacaw Gestora de Recursos Ltda., gestora do Fundo (“Gestor”), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“novas cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “cotas”), em série única (“3ª emissão”) a ser distribuídas com esforços restritos de colocação (“oferta restrita”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), e conforme a possibilidade prevista nos termos do inciso I do artigo 12 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

Foram admitidas a distribuição parcial das novas cotas, desde que subscritas e integralizadas, de até 1.082.370 (um milhão, oitenta e duas mil e trezentas e setenta) novas cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 (“distribuição parcial”). As novas cotas que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da oferta restrita foram canceladas. Caso o montante mínimo da oferta não atingisse, a oferta restrita seria cancelada, nos termos dos documentos da oferta restrita. Foram emitidas 22.987.467 cotas, totalizando o montante de R\$ 22.987.

Em 10 de dezembro de 2021 através do Instrumento particular houve o cancelamento da oferta pública de distribuição primária com esforços restritos da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo.

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\$ 201.307.

No exercício findo em 31 de dezembro não houve emissão e/ou integralização de cotas.

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

O coordenador líder fez jus à comissão de coordenação e estruturação em percentual correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total, efetivamente integralizado, de novas cotas (“custos da oferta”).

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 29 (em 2021

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- R\$ 7.487), registrado em conta redutora do patrimônio líquido, todavia este gasto refere-se a colocação de cotas da 3ª emissão do Fundo, a qual foi cancelada, conforme divulgado em instrumento particular.

#### Direitos, vantagens e restrições das novas cotas

As novas cotas objeto da oferta restrita apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e têm a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas; (ii) a cada cota corresponde um voto nas assembleias gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não pode requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do regulamento.

## **9.4 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2022 está composto de 25.541.630,000 cotas escriturais com valor unitário de R\$ 7,74141994, totalizando patrimônio líquido de R\$ 197.728.

Em 31 de dezembro de 2021 está composto de 25.541.630,000 cotas escriturais com valor unitário de R\$ 8,63678139, totalizando patrimônio líquido de R\$ 220.596.

## **9.5 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, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foi constituída reserva de contingência.

## **10. Rentabilidade**

No exercício de 31 de dezembro de 2022 (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 negativa de 0,02%. (Em 2021 foi negativa de 10,87%).

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de gestão	1.326	0,63%	1.482	0,68%
Taxa de administração efetiva	214	0,10%	227	0,10%
Consultoria e assessoria	202	0,10%	200	0,09%
Despesas de auditoria e custódia	84	0,04%	79	0,04%
Corretagens e emolumentos	-	-	63	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	31	0,01%
Taxa anual B <sup>3</sup>	13	0,01%	10	-
Outras despesas operacionais	6	-	4	-
	<b>1.875</b>	<b>0,98%</b>	<b>2.096</b>	<b>0,96%</b>

Para 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 210.510. (Em 2021 - R\$ 218.677).

## **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 desses contra a Administradora do Fundo.

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

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

## Bluemacaw Renda+ FOF Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2021 e 2020, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	214	227
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestão	1.326	1.482

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	18	20
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestão	112	119

### Fundos de investimento imobiliário

Ativo	Fundo	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
KISU11	Kilima Fi Em Cotas FII Suno 30	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	4	4
MGLG11	Mogno Logística FII	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	2.002	2.858
RBRL11	Rbr Log FII	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	12.201	14.055
RBRP11	FI Imobiliário RBR Properties - FII	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	5	8
RECR11	FII REC Recebíveis Imobiliários	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	15	17
VINO11	Vinci Offices Fdo Inv Imob	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	1.856	2.210
<b>Total</b>				<b>14.283</b>	<b>19.152</b>

Além das operações acima, o Fundo possui saldo depósito bancário junto a administradora, onde o saldo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 1 (em 2021 - R\$ 1).

## 16. Alteração estatutária

Em 02 de maio de 2022 através da Assembleia Geral Ordinária foram aprovadas as Demonstrações Financeiras do Fundo, as Notas Explicativas e o parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, não ocorreu nenhuma alteração estatutária.

## 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 patrimonial pelo valor justo, o que requer

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2022:

<b>Ativos</b>	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.693	-	4.693
Títulos de renda fixa	-	515	-	515
Certificados de recebíveis imobiliários	-	7.699	-	7.699
Cotas de fundos imobiliários listados	167.637	-	-	167.637
Ações de companhias abertas	2.136	-	-	2.136
Cotas de fundos imobiliários escritural	-	16.882	-	16.882
<b>Total do ativo</b>	<b>169.773</b>	<b>29.789</b>	<b>-</b>	<b>199.562</b>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

<b>Ativos</b>	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa		15.854	-	15.854
Cotas de fundos imobiliários listados	198.558		-	198.558
Ações de companhias abertas	4.130		-	4.130
Cotas de fundos imobiliários escritural		2.092	-	2.092

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

CNPJ: 36.368.869/0001-30

(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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

<b>Total do ativo</b>	202.688	17.946	-	220.634
-----------------------	---------	--------	---	---------

**18. Outros assuntos**

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

**19. Prestação de outros serviços**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

**20. Eventos subsequentes**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, 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 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2023 para FIDCs e até 31 de dezembro de 2024 para os demais fundos, e revogará as atuais Instruções CVM 555, CVM 356, CVM 444, CVM 472 e CVM 578.

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável

\* \* \*