

# **Demonstrações Financeiras**

## **Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**34.081.637/0001-71**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021  
auditada e 2020  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
Demonstrações Financeiras

## **CONTEÚDO**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstração das posições financeiras	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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

**Building a better  
working world**

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

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

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício de 21 de outubro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, 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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

#### Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento e participações em controladas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2021 propriedades para investimento e participações em controladas no montante de R\$ 463.218 mil que representava 117,68% do patrimônio líquido do Fundo, registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu o assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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

#### Distribuição de rendimentos aos cotistas

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. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

*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, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às 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 pelo Fundo na nota explicativa 15 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

**Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as 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.

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, 13 de abril de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

**BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balço patrimonial**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

ATIVO	2021	% PL	2020	% PL	PASSIVO	2021	% PL	2020
<b>Circulante</b>	<b>33.729</b>	<b>8,56</b>	<b>20.572</b>	<b>10,97</b>	<b>Circulante</b>	<b>9.768</b>	<b>2,47</b>	<b>11.320</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>2.296</b>	<b>0,58</b>	<b>11.412</b>	<b>6,09</b>	Taxa de administração	316	0,08	154
Caixa e equivalentes de Caixa	2.205	0,56	12	0,01	Auditoria a Pagar	45	0,01	5
Operações Compromissadas	91	0,02	11.400	6,08	Taxa de Performance	1.708	0,43	-
Outras Contas a Receber	474	0,12	-	-	Manutenção Preventiva de Imóveis a Pagar	161	0,04	5.161
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>30.959</b>	<b>7,86</b>	<b>9.160</b>	<b>4,88</b>	Serviços técnicos especializados	1.000	0,25	6.000
Títulos e valores imobiliários					Outros valores a Pagar	818	0,21	-
Cotas de fundos de investimento					Obrigações com CRI	5.720	1,45	-
Fundo de investimento Imobiliário	27.278	6,93	7.660	4,08	<b>Não Circulante</b>	<b>93.575</b>	<b>23,77</b>	<b>-</b>
Aluguel a Receber Unidade	1.985	0,50	-	-	Caução Recebido - Aluguel	682	0,17	-
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	1.695	0,43	1.500	0,80	Obrigações com CRI	92.893	23,60	-
<b>Não circulante</b>	<b>463.218</b>	<b>117,68</b>	<b>178.302</b>	<b>95,06</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>393.605</b>	<b>100,00</b>	<b>187.554</b>
<b>Investimentos</b>					Capital social	390.612	99,24	190.000
Participações em controladas	286.700	72,83	178.302	95,06	(-) Gastos na emissão de cotas	(15.348)	(3,90)	(7.050)
Propriedades para Investimento	176.518	44,85	-	-	Lucros acumulados	18.341	4,66	4.604
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>496.947</b>	<b>126,24</b>	<b>198.874</b>	<b>106,03</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>496.947</b>	<b>126,24</b>	<b>198.874</b>



**BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração do resultado**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	<b>De 01.01.2021 a 31.12.2021</b>	<b>De 21.10.2020 a 31.12.2020</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</b>		
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		
Resultado com operações compromissadas	452	84
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Resultado de cotas de fundos	23.818	(2.364)
<b>Passivos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Despesa com Atualização Monetária	(8.621)	-
<b>Resultado com Propriedades para Investimento</b>	<b>12.424</b>	<b>(5.160)</b>
Receita de Aluguel	12.011	-
Ajuste a valor justo de Propriedades	549	-
Despesa com Condomínio	(32)	-
Despesa com IPTU	(104)	-
Despesa com manutenção	-	(5.160)
<b>Resultado com Participações em controladas</b>	<b>13.997</b>	<b>22.869</b>
Receita com Dividendos de SPEs	16.156	22.756
Ajuste a valor justo de ações	(2.159)	113
<b>Recuperação de Despesas</b>	<b>10.213</b>	<b>-</b>
<b>Outras despesas</b>	<b>(6.445)</b>	<b>(8.070)</b>
Taxa de administração	(3.049)	(318)
Despesas do sistema financeiro	(45)	(56)
Taxa de Auditoria	(40)	(5)
Taxa de Performance	(2.918)	-
Consultoria Jurídica	(15)	(4.475)
Consultoria Imobiliária	(104)	-
Taxa de Fiscalização CVM	(42)	-
Outras despesas	(232)	(3.216)
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>	<b>45.839</b>	<b>7.359</b>

**BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Capital</b>	<b>Gastos na</b>	<b>Lucros</b>	
	<b>Social</b>	<b>emissão</b>	<b>Acumulado</b>	<b>Total</b>
		<b>de cotas</b>		
Integralização de cotas no período	190.000	-	-	190.000
Gastos com emissão de cotas	-	(7.050)	-	(7.050)
Resultado líquido do período	-	-	7.359	7.359
Distribuição de Dividendos	-	-	(2.755)	(2.755)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>190.000</b>	<b>(7.050)</b>	<b>4.604</b>	<b>187.554</b>
Integralização de cotas no exercício	200.612	-	-	200.612
Gastos com emissão de cotas	-	(8.298)	-	(8.298)
Resultado líquido do exercício	-	-	45.839	45.839
Distribuição de Dividendos	-	-	(32.102)	(32.102)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>390.612</b>	<b>(15.348)</b>	<b>18.341</b>	<b>393.605</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 21 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

	<b>De 01.01.2021 a 31.12.2021</b>	<b>De 21.10.2020 a 31.12.2020</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício/período	45.839	7.359
<b>Ajustes para reconciliar o lucro que não afetam o caixa</b>		
Ajuste a valor justo de Propriedades	(549)	-
Ajuste a valor justo de ações	2.159	(113)
Despesa com Atualização Monetária	8.621	-
<b>Variação de ativos</b>		
Fundos de investimento imobiliário	(19.618)	(7.660)
Aluguel a Receber Unidade	(1.985)	-
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	(195)	(1.500)
Outras contas a receber	(474)	-
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de administração	162	154
Auditoria a Pagar	40	5
Taxa de Performance	1.708	-
Manutenção Preventiva de Imóveis a Pagar	(5.000)	5.161
Serviços técnicos especializados	(5.000)	6.000
Outros valores a Pagar	818	-
Caução Recebido - Aluguel	682	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>27.206</b>	<b>9.406</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Participações em controladas	(110.557)	(178.189)
Propriedades para Investimento	(175.969)	-
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(286.526)</b>	<b>(178.189)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Obrigação comCRI	89.992	-
Recebimento pela integralização de cotas	200.612	190.000
Gastos com emissão de cotas	(8.298)	(7.050)
Dividendos distribuídos	(32.102)	(2.755)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>250.204</b>	<b>180.195</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(9.116)</b>	<b>11.412</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	11.412	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2.296	11.412
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(9.116)</b>	<b>11.412</b>

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

## **1. Contexto operacional**

O Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo) iniciou suas atividades em 21 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis Alvo e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à sua política de investimento.

Imóveis Alvo são empreendimentos imobiliários, primordialmente, imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais, localizados em qualquer parte do território nacional e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Ofertas;

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

### **a) Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

### **c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

#### **Títulos e valores mobiliários**

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

#### **Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

### **d) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

#### **Aluguéis a Receber**

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

### **e) Investimentos**

#### **Propriedades para investimento**

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

#### **Investimento em Participações de coligadas e controladas**

Os investimentos em Participações de coligadas e controladas são registrados pelo valor justo, obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizada técnicas de

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### **f) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária**

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

#### **Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

#### **4. Caixa e Equivalentes de Caixa**

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósitos a vista no montante de R\$ 2.205 e R\$ 12, respectivamente, e o saldo da conta de operação compromissada representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais é de R\$ 91 e R\$ 11.400, respectivamente.

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

## **5. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

### **a. Cotas de Fundos Imobiliários**

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

#### **Em 31 de dezembro de 2021:**

<b>Cotas de fundos:</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Vencimento</b>
BM II Fundo de Investimento Imobiliário	2.248.545,74	27.278	Sem vencimento

#### **Em 31 de dezembro de 2020:**

<b>Cotas de fundos:</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Vencimento</b>
BM II Fundo de Investimento Imobiliário	2.248.545,74	7.660	Sem vencimento

O Fundo detém 100% das cotas do Fundo BM II Fundo de Investimento Imobiliário

O BM II Fundo de Investimento Imobiliário detém o direito de superfície sobre o Galpão Logístico localizado na Estrada dos Palmares, n. 1.000, Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ e o Galpão Logístico localizado na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto, nº 617, Bairro dos Tenentes (“Imóvel”), o qual se encontra atualmente locado para empresa do grupo Dafiti, GFG Comércio Digital Ltda (“Dafiti”), em contrato atípico “Built to Suit” com vencimento em 2030.

Em 31 de dezembro de 2021 os ativos pertencentes ao BM II Fundo de Investimento Imobiliários foram avaliados ao valor justo no montante de R\$549.



## BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

## 6. Investimentos

### a. Participações em controladas

Imóveis	Valor de custo	Saldo em 31.12.2020	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2021
BM I	178.140	178.302	375	(2.159)	176.518
<b>TOTAL</b>		<b>178.302</b>	<b>375</b>	<b>(2.159)</b>	<b>176.518</b>

Em 3 de Novembro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição da BMI Empreendimentos Imobiliários S.A (Companhia), sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo. Na Avenida das Nações, nº 12.901, 24º andar. A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades: (i) a aquisição, venda, desenvolvimento, operação, gestão e propriedades de bens imóveis e de projetos industriais logísticos imobiliários no Brasil; (ii) a administração e locação de bens próprios, desde que não seja mediante operação de leasing; e (iii) a participação em outras sociedades, simples e/ou empresárias, como quotista ou acionista.

A Companhia é atual proprietária do Galpão Logístico localizado na Estrada dos Palmares, n. 1.000, Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ. O Galpão possui ABL total de 145.578 m<sup>2</sup> e está 100% locado para Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato de locação atípico, com término em 2030. Possui localização estratégica a 55km do centro da cidade do Rio de Janeiro e acesso direto à Rod. Gov. Mário Covas e próximo à Dutra, que conecta Rio de Janeiro e São Paulo. Entregue em 2015 com os mais altos padrões construtivos, o Galpão possui pé direito de 12,5 metros e suporta uma carga de 5 toneladas por metro quadrado. A operação se deu por meio da aquisição das ações das SPEs detentoras da nua propriedade do Imóvel e de seu direito de superfície.

A empresa Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade na data base de dezembro de 2021.

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa

## BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

descontado que considera todas as receitas e despesas para a sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O valor total da Operação foi de R\$389.571, sendo pago R\$ 172.589 aos vendedores pela aquisição das ações das SPEs R\$216.982 via securitização.

Em 23 de abril de 2021 foi deliberado e aprovado em assembleia o aumento do capital social Companhia no valor de R\$ de R\$ 3.026 mediante a emissão de 3.026.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, passando o capital social da Companhia de R\$66.969, dividido em 66.969.886 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$69.995, dividido em 69.995.886 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O preço de emissão das novas ações foi fixado em R\$1,00 (um real).

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo é de R\$ 213.000 descontando a dívida registrada na companhia de R\$ 36.482 totalizando um valor de R\$ 176.518.

#### b. Propriedades para Investimento

Imóveis	Valor de Custo	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2021
BMLog Jandira	169.562	19	5.419	175.000
BMLog SBC	112.730	3840	(4.870)	111.700
<b>TOTAL</b>	<b>282.292</b>	<b>3.859</b>	<b>549</b>	<b>286.700</b>

#### BMLog Jandira

Em 18 de junho de 2021 o Fundo concluiu a aquisição do Condomínio Business Park, composto por dois galpões logísticos (“Unidade 1” e “Unidade 2”), localizado na cidade de Jandira, Estado de São Paulo, na Via de Acesso João de Góes, nº 2.300, Jardim Alvorada e conta com uma ABL de 36.000m<sup>2</sup>. A Unidade 1 encontra-se atualmente locada, em sua totalidade, para a Baker Hughes Energy Technology do Brasil Ltda. (Grupo GE Oil & Gas), em contrato típico com vencimento em 2030; enquanto a Unidade 2 encontra-se locada para (a) Recall SP Guarda de Documentos S.A. (Iron Mountain), em contrato típico com vencimento em 2027; (b) Premix Brasil Resinas Ltda., em contrato típico com vencimento em 2030; (c) World Mix Resinas Plásticas Ltda., em contrato típico com vencimento em 2023; e (d) Hyde Alimentos Ltda. em contrato típico

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

com vencimento em 2025. O valor total da Operação foi de R\$ 162.000, sendo R\$ 10.000 pagos à vista, a título de sinal, e o saldo de R\$ 152.000 pagos nesta data, parte por meio de operação de securitização, no valor de R\$ 91.455 e parte remanescente com recursos advindos da Oferta Pública da 2ª Emissão de cotas do Fundo.

### **BMLog SBC**

Em 10 de fevereiro de 2021, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda da totalidade das ações da BM III Empreendimentos Imobiliários S.A sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, na rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, nº 758, 9º andar. O valor acertado na operação foi de R\$ 108.000.

No dia 30 de junho de 2021 foi deliberado e aprovado em Assembleia a liquidação e extinção da Companhia, onde houve a transferência de todos os ativos e passivos da Companhia, incluindo, mas não se limitando, o imóvel registrado na matrícula de nº 69.625 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, São Paulo.

O imóvel é um galpão logístico localizado na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada Particular Sadae Takagi, nºs 2.235 e 2.495, Cooperativa, CEP 09852-070, com área bruta locável de 26.940,20 m² o qual se encontra atualmente locado para Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. ("Mercado Livre") e para Toyota Material Handling Mercosur Ind. E Com. De Equipamentos Ltda. ("Toyota Empilhadeiras") ("Operação").

### **c. Avaliação a Valor Justo**

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de dezembro de 2021.

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda. Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para a sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

A taxa de desconto utilizada foi de 7,50%a.a para o imóvel BMLog SBC e 8,00% a.a para o BMLog Jandira.

Os laudos de avaliação foram embasados nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

## **7. Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária**

O Fundo detém obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que foram emitidos para aquisição do ativo BMLog Jandira.

O valor dos créditos Imobiliários cedidos é de R\$ 90.000 a serem pago em 132 parcelas de juros, atualização monetária e amortização, conforme datas e percentuais identificados no contrato de cessão. Sobre o valor dos créditos Imobiliários incidem correção monetária calculada com base na variação acumulada anual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e juros remuneratórios a uma taxa fixa de 6,00% ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, desde a data de fechamento até a data base para cálculo dos juros e da correção monetária, conforme prevista em contrato.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui o montante de R\$ 98.613 de obrigações com Certificado de Recebíveis Imobiliários.

## **8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a) Tipos de risco**

#### ***Macroeconômicos e regulatórios***

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

#### ***Mercado***

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o cotista.

#### ***Crédito***

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### ***Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista***

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

#### ***Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **b) Controles relacionados aos riscos**

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

## **9. Custódia e tesouraria**

### **a) Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Bluemacaw Gestora de Recursos Ltda.

Custódia: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período/Exercício	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
De 01.01 a 31.12.2021	14,57%	323.041
De 21.10 a 31.12.2020	3,99%	179.153

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

## 11. Encargos do fundo

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,95% ao ano, à razão de 1/252, aplicado sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo dividida da seguinte forma:

Remuneração do Administrador: 0,13% a.a. sobre o valor contábil do patrimônio ou valor de mercado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$25, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. Para fins

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

do cálculo da Taxa de Administração, será considerada a seguinte base de cálculo:

(a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou

(b) 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 Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

Remuneração do Gestor: a totalidade do saldo remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da remuneração do Administrador prevista no item acima.

Remuneração do Banco Liquidante: será devido o valor mensal de R\$1,2 quando houver necessidade de contratação de prestador de serviços de Banco Liquidante.

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido como base de cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

Os valores devidos a título de Taxa de Administração serão calculados à razão de 1/252, incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo. O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º mês de atividade será corrigido 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 das atividades do Fundo.

Além da remuneração prevista acima, o Gestor fará jus à Taxa de Performance calculada nos termos da fórmula descrita em regulamento.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 3.049 (R\$ 318 em 2020).



## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 2.918 (Não houve cobrança de taxa de performance em 2020).

## **12. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### **a) Emissões e integralizações de cotas**

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual foram emitidas 1.900.000 cotas, totalizando até R\$ 190.000.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

Em 23 de abril de 2021 ocorreu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 1.910.588 cotas, sem considerar o exercício do Lote Adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª emissão do Fundo ao preço de R\$ 100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, qual seja R\$ 4,15 (quatro reais e quinze centavos), totalizando R\$ 105,00 (cento e cinco reais), perfazendo o montante de, considerando a Taxa de Distribuição Primária: R\$200.612.

### **b) Amortizações e resgates de cotas**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

### **c) Liquidação das cotas no mercado secundário**

Não serão admitidas a negociação em mercado organizado de valores mobiliários. A negociação de cotas deverá respeitar o acordo de cotistas. Fica vedado a negociação de fração das cotas.

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

### **13. Legislação Tributária**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

### **14. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 12, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

#### **a) Depósitos bancários**

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 14.

### **15. Distribuição de rendimentos**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

No exercício findo em dezembro de 2021 o Fundo o fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 32.102 (R\$ 2.755 em 2020).

**BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

	2021	
	Valor (R\$/1000)	
	Resultado Contábil	Financeiro
Ativos Imobiliários		
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	12.011	10.025
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	549	
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(136)	(136)
Resultado líquido de imóveis para renda	<b>12.424</b>	<b>9.890</b>
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(-) Pagamento Correção monetária	(8.621)	(8.621)
(+/-) Cotas de fundos imobiliários	23.818	23.818
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários</b>	<b>15.197</b>	<b>15.197</b>
Outros Ativos		
(+) Recebimentos de Dividendos - SPE	16.156	16.156
(-) Ajuste a valor justo de SpeS	(2.159)	
	<b>13.997</b>	<b>16.156</b>
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Cotas de fundos de renda fixa		
(+) Títulos públicos federais	452	452
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>452</b>	<b>452</b>
Outras receitas/despesas		
(-) Gastos com emissão de cotas		(8.298)
(-) Auditoria e custódia	(40)	
(-) Despesa de taxa de administração e gestão	(3.049)	(2.887)
(-) Despesa de taxa de performance	(2.918)	(1.210)
(-) Despesa de taxa de consultoria	(104)	(104)
(-) Taxa de fiscalização CVM	(42)	(42)
(-) Despesas do sistema financeiro	(45)	(45)
(-) Taxa de escrituração		
(-) Despesas jurídicas	(15)	(15)
(+) Outras receitas	10.213	2.221
(-) Outras despesas	(232)	
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>3.769</b>	<b>(10.380)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas</b>	<b>45.839</b>	<b>31.315</b>
Rendimentos pagos		32.102
Dividendos declarados e pagos até o 15o dia do mês subsequente		
Total distribuído		32.102
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		103,00%

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

### **16. Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

### **17. Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

O código de negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, é BLMG11. Tabela de valores praticados em bolsa em 2021 e 2020.

### **18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

### **19. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.081.637/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 21 de outubro de 2020 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

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

### **20. Alterações Estatutárias**

Em 25 de janeiro de 2021 resolve o Administrador: (a) Aprovar a alteração do endereço da sede do Administrador e (b) Aprovar a alteração dos Artigos do Regulamento: 6º, 7º, incisos (ii) e (vi) e Artigo 70, em linha com orientações recebidas da Divisão de Fundos Listados e de Participações da CVM (“DLIP”).

### **21. Eventos Subsequentes**

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

### **22. Outros Assuntos**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

### **23. Diretor e Contador**

Ernane Alves

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O