

**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

**Demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de**  
**2022 e 2021**

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	1
Balanço Patrimonial	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



Building a better  
working world

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

## **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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **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 os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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.

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

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 81,05% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos.

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

#### Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6.b, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 propriedades para investimento no montante de R\$ 130.000 mil que representava 35,54% 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 em Direitos Creditórios 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.



Building a better  
working world

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

## **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.



Building a better  
working world

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2023.

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

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

## Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	2022	% PL	2021	% PL	PASSIVO	2022	% PL	2021	% PL
<b>Circulante</b>	<b>317.160</b>	<b>86,76</b>	<b>33.729</b>	<b>8,56</b>	<b>Circulante</b>	<b>8.476</b>	<b>2,31</b>	<b>9.768</b>	<b>2,47</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>16.305</b>	<b>4,46</b>	<b>2.296</b>	<b>0,58</b>	Taxa de administração (Nota 10)	233	0,06	316	0,08
Caixa e equivalentes de Caixa (Nota 3)	15	-	2.205	0,56	Auditoria a Pagar	25	0,01	45	0,01
Operações Compromissadas	16.289	4,46	91	0,02	Taxa de Performance (Nota 10)	1.016	0,28	1.708	0,43
Despesas Antecipadas	428	0,12	474	0,12	Manutenção Preventiva de Imóveis a Pagar	161	0,04	161	0,04
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>300.427</b>	<b>82,18</b>	<b>30.959</b>	<b>7,86</b>	Serviços técnicos especializados	1.000	0,27	1.000	0,25
Títulos e valores imobiliários					Comissão a Pagar	1.443	0,39	-	-
Cotas de fundos de investimento					Outros valores a Pagar	141	0,04	818	0,21
Fundo de investimento Imobiliário (Nota 4)	296.292	81,05	27.278	6,93	Obrigações com CRI (Nota 6)	4.458	1,22	5.720	1,45
Dividendos a Receber de FII	2.822	0,77	-	-	<b>Não Circulante</b>	<b>73.106</b>	<b>19,99</b>	<b>93.575</b>	<b>23,77</b>
Aluguel a Receber Unidade	1.118	0,31	1.985	0,50	Caução Recebido - Aluguel	710	0,19	682	0,17
					Obrigações com CRI (Nota 6)	72.396	19,80	92.893	23,60



# 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

## Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

					<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>365.577</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>393.605</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	195	0,05	1.695	0,43					
<b>Não circulante</b>	<b><u>130.000</u></b>	<b><u>35,54</u></b>	<b><u>463.218</u></b>	<b><u>117,68</u></b>	Capital social	390.612	106,85	390.612	99,24
					(-) Gastos na emissão de cotas	(15.451)	(4,23)	(15.348)	(3,90)
					Lucros/ Prejuízos acumulados	(9.584)	(2,62)	18.341	4,66
<b>Investimentos</b>									
Participações em controladas (Nota 5.a)	-	-	286.700	72,83					
Propriedades para Investimento (Nota 5.b)	130.000	35,54	176.518	44,85					
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>447.160</u></b>	<b><u>122,30</u></b>	<b><u>496.947</u></b>	<b><u>126,24</u></b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>447.160</u></b>	<b><u>122,30</u></b>	<b><u>496.947</u></b>	<b><u>126,24</u></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

## Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

<b>DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO</b>	<b>De 01.01.2022 a 31.12.2022</b>	<b>De 01.01.2021 a 31.12.2021</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>425</b>	<b>452</b>
Resultado com operações compromissadas	425	452
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 4)</b>	<b>8.026</b>	<b>23.818</b>
Resultado de cotas de fundos	8.026	23.818
<b>Passivos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)</b>	<b>(10.513)</b>	<b>(8.621)</b>
Despesa com Juros e Atualização Monetária	(10.478)	(8.621)
Despesa com Securitização	(35)	-
<b>Resultado com Propriedades para Investimento (Nota 5.b)</b>	<b>17.441</b>	<b>12.424</b>
Receita de Aluguel	19.250	12.011
Ajuste a valor justo de Propriedades	(1.420)	549
Despesa com Condomínio	(37)	(32)
Despesa com IPTU	(303)	(104)
Despesa com manutenção	(4)	-
Receita na Venda de Propriedades para Investimento	45.000	-
(-) Custo da Unidade Vendida	(43.602)	-
Despesa com comissão sobre Venda	(1.443)	-
<b>Resultado com Participações em controladas (Nota 5.a)</b>	<b>-</b>	<b>13.997</b>
Receita com Dividendos de SPEs	-	16.156
Ajuste a valor justo de ações	-	(2.159)
<b>Recuperação de Despesas</b>	<b>-</b>	<b>10.213</b>
<b>Outras despesas</b>	<b>(6.341)</b>	<b>(6.445)</b>
Taxa de administração (Nota 10)	(2.995)	(3.049)
Despesas do sistema financeiro	(35)	(45)
Taxa de Auditoria	(5)	(40)
Taxa de Performance (Nota 10)	(2.246)	(2.918)
Consultoria Jurídica	(126)	(15)
Consultoria Imobiliária	(307)	(104)
Taxa de Fiscalização CVM	(40)	(42)
Outras despesas	(586)	(232)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS</b>	<b>9.039</b>	<b>45.839</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

## Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
<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 (Nota 14)	-	-	(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>
Gastos com emissão de cotas	-	(103)	-	(103)
Resultado líquido do exercício	-	-	9.039	9.039
Distribuição de Dividendos (Nota 14)	-	-	(36.963)	(36.963)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>390.612</b>	<b>(15.451)</b>	<b>(9.584)</b>	<b>365.577</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

## Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	De 01.01.2022 a 31.12.2022	De 01.01.2021 a 31.12.2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido dos exercícios	9.039	45.839
<b>Ajustes para reconciliar o lucro que não afetam o caixa</b>		
Ajuste a valor justo de Propriedades	1.420	(549)
Ajuste a valor justo de ações	-	2.159
Despesa com Juros e Atualização Monetária	10.478	8.621
<b>Variação de ativos</b>		
Fundos de investimento imobiliário	(271.836)	(19.618)
Aluguel a Receber Unidade	867	(1.985)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	1.500	(195)
Despesas Antecipadas	47	(474)
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de administração	(83)	162
Auditoria a Pagar	(20)	40
Taxa de Performance	(692)	1.708
Manutenção Preventiva de Imóveis a Pagar	-	(5.000)
Serviços técnicos especializados	-	(5.000)
Comissão a Pagar	1.443	-
Outros valores a Pagar	(677)	816
Caução Recebido - Aluguel	28	682
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(248.487)</b>	<b>27.206</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Participações em controladas	286.700	(110.557)
Propriedades para Investimento	45.098	(175.969)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>331.798</b>	<b>(286.526)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Obrigação com CRI	(32.237)	89.992
Recebimento pela integralização de cotas	-	200.612
Gastos com emissão de cotas	(103)	(8.298)
Dividendos distribuídos	(36.963)	(32.102)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(69.303)</b>	<b>250.204</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14.009</b>	<b>(9.116)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.296	11.412
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	16.305	2.296
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14.009</b>	<b>(9.116)</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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

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

# **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

### **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 normas previstas 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 registrados.

#### **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.

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

#### **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**

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária, 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 são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo Investimentos, no 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 utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontadas 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

## 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

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).

### 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de Caixa” está representado por depósitos a vista no montante de R\$ 15 e R\$ 2.205, respectivamente, e o saldo da conta de operação compromissada representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais é de R\$ 16.289 e R\$ 91, respectivamente.

### 4. 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 2022:

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Triple A Fundo de Investimento Imobiliário	3.249.521,00	296.292	Sem vencimento

#### Em 31 de dezembro de 2021:

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Triple A Fundo de Investimento Imobiliário	2.248.545,74	27.278	Sem vencimento

O Fundo detém 50% das cotas do fundo Triple A Fundo de Investimento Imobiliário (nova denominação do BM II Fundo de Investimento Imobiliário).



## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

O Triple A Fundo de Investimento Imobiliário detém os seguintes imóveis:

- Galpão Logístico localizado na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto, nº 617, Bairro dos Tenentes, 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 05 de outubro de 2022 foi firmado uma parceria estratégica com veículos de investimento geridos pela Oaktree Capital Management, L.P. (“Oaktree”). A transação contempla um comprometimento de investimento pela Oaktree do montante de R\$210.000 em cotas de emissão do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário que passará a ser um veículo de coinvestimento do Fundo Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário e da Oaktree. Com a reestruturação, o FII Triple A passou a ter os seguintes imóveis:

- 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 m<sup>2</sup> o qual se encontra atualmente locado para Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. e para Toyota Material Handling Mercosur Ind. E Com. De Equipamentos Ltda.
- Galpão Logístico localizado na Estrada dos Palmares, n. 1.000, Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ;

Em 20 de outubro de 2022 foi aprovada em Assembleia a emissão de 1.000.000 Cotas Preferenciais B e 998,2544 Cotas Ordinárias, equivalentes ao montante total de R\$ 295.249, com valor unitário de R\$ 0,0001 por Cota Preferencial B e R\$ 295.765 por Cota Ordinária, correspondente ao respectivo preço de emissão aprovado.

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, sendo que: (i) 975,2544 Cotas Ordinárias serão integralizadas à vista, considerando os termos e condições do Boletim de Subscrição, por meio de bens e/ou direitos, incluindo direito real aquisitivo relativo a imóveis e participação societária, conforme Laudos de Avaliação aprovados na Assembleia Geral de Cotistas; (ii) 23 Cotas Ordinárias serão integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante mecanismo de chamada de capital, conforme descrito em Boletim de Subscrição e no compromisso de investimento a ser firmado entre o Fundo e o FII Triple A em relação às Cotas Ordinárias (“Compromisso de Investimento”); e (iii) a totalidade das Cotas Preferenciais B será integralizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos e condições do respectivo boletim de subscrição das Cotas Preferenciais 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

O Fundo FII Triple A recebeu do FII Bluemacaw mediante integralização de cotas:

- (i) Direitos aquisitivos oriundos do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Direitos Expectativos Decorrentes de Bem Imóvel”, celebrado entre o Fundo e o FII Triple A, com a interveniência da Administradora, em 20 de outubro de 2022, relativo ao imóvel caracterizado conforme a matrícula nº 69.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP; e
- (ii) A integralidade de ações da BM I Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 30.069.571/0001-43, detidas pelo Fundo, conforme Laudos de Avaliação aprovados em AGC, correspondente à integralização de 975,2544 Novas Cotas, pelo que o Fundo dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor.
- (iii) A integralização de 23 Cotas Ordinárias em moeda corrente nacional, nos termos acima, será realizada por meio de chamada de capital realizada pela Administradora, de acordo com os prazos e regras previstos, devendo tal montante ser pago pelo Fundo ao FII Triple A até abril de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022 os ativos pertencentes ao Triple A Fundo de Investimento Imobiliário foram avaliados ao valor justo no montante de R\$ 856.557.

### 5. Investimentos

#### a. Participações em controladas

Imóveis	Valor de custo	Valor Contábil 31.12.2021	Adições	Baixa por Integralização*	Valor Contábil 31.12.2022
BMI	178.140	176.518	230	(176.748)	-
<b>TOTAL</b>		<b>176.518</b>	<b>230</b>	<b>(176.748)</b>	<b>-</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

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

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 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.

Conforme descrito na nota explicativa 5a em 20 de outubro de 2022 o Fundo assinou o Instrumento Particular de compromisso de Investimento para a Subscrição e Integralização de Cotas e outras avenças, no qual o Fundo cedeu a integralidade das ações da BM I Empreendimentos Imobiliários S.A. que correspondeu à integralização de 975,2544 Novas Cotas no FII Triple A.

**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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

**b. Propriedades para Investimento****Em 31 de dezembro de 2022**

Imóveis	Valor de Custo	Valor Contábil 31.12.2021	Adições	Baixa por Venda	Baixa por cessão de Imóvel	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2022
BMLog Jandira	169.562	175.000	21	(43.602)	-	(1.420)	130.000
BMLog SBC	112.730	111.700	-	-	111.700	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>282.292</b>	<b>286.700</b>	<b>21</b>	<b>(43.602)</b>	<b>111.700</b>	<b>(1.420)</b>	<b>130.000</b>

**Em 31 de dezembro de 2021:**

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 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.

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

Em 30 de setembro de 2022 o Fundo concluiu a assinatura de documento de alienação de Galpão Logístico denominado “Jandira II”, integrante do Condomínio Business Park, localizado na cidade de Jandira, Estado de São Paulo, na Via de Acesso João de Góes, nº 2.300, Jardim Alvorada. O Galpão “Jandira I”, integrante do mesmo Condomínio, permanece no patrimônio do Fundo. O valor total da Operação é de R\$ 45.000 equivalente ao valor contábil do Imóvel, conforme atestado por laudo de avaliação emitido por terceiro. O valor de R\$ 15.813 foi pago à vista para o Fundo, nesta data, a título de sinal, e o saldo de R\$ 29.187 será pago para fins de amortização dos certificados de recebíveis imobiliários atrelados ao Imóvel.

### **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 m<sup>2</sup> 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”).

Conforme nota explicativa 5a em 20 de outubro de 2022 o Fundo e o Triple A Fundo de Investimento Imobiliário celebraram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Direitos Expectativos Decorrentes de Bem Imóvel por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender e o FII Triple A se comprometeu a comprar os direitos expectativos decorrentes de bem imóvel localizado em São Bernardo do Campo/SP, objeto da matrícula nº 69.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP (Módulo 3).

### **c. Avaliação a Valor Justo**

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

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 2022.

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.

A taxa de desconto utilizada foi de 7,50% 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.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apurou o montante de (R\$ 1.420) com resultado de Ajuste a valor justo (R\$ 549 em 2021).

### **6. 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, 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 2022 o Fundo possui o montante de R\$ 76.854 (2021 R\$ 98.613) de obrigações com Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

### **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 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

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

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 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.



## 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

### 8. 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.
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.

### 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2022	3,09%	355.929
De 01.01 a 31.12.2021	14,57%	323.041

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

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

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

(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 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.995 (R\$ 3.049 em 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de performance

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

foi de R\$ 2.246 (R\$ 2.918 em 2021).

### **11. 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.

Em 19 de dezembro de 2022, foi formalizado o Ato do Administrador para aprovação de nova emissão de cotas do Fundo, por meio do qual o Administrador aprovou a realização de oferta pública para distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do Fundo, em série única, a ser distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e conforme a possibilidade prevista nos termos do Artigo 50 e seguintes do regulamento do Fundo. A Oferta Restrita contará com o aporte de recursos no Fundo, por veículos de investimento geridos pela Oaktree Capital Management, L.P. (“Oaktree” e “Investimento Oaktree”), conforme previamente informado ao mercado por meio de Fato Relevante do Fundo divulgado no dia 05 de outubro de 2022.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve emissão de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve emissão de 1.910.588,00 cotas no montante de R\$ 200.612.

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

### **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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

### **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.

## **12. 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.

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

---

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 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.

### **13. 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 10, 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 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 15 (R\$2.205 em 2021)

### **14. 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.

**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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

No exercício findo em dezembro de 2022 o Fundo pagou a título de rendimentos o montante de R\$ 36.963, sendo a parcela de R\$ 3.430 referente ao exercício de 2021. (R\$ 32.102 em 2021).

<b>Demonstrações do Resultado Financeiro</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativos Imobiliários</b>		
<b>Estoques:</b>		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	45.000	-
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	(43.602)	-
<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>1.398</b>	-
<b>Propriedades para investimento:</b>		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	18.561	10.025
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(4)	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(424)	(136)
<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>18.133</b>	<b>9.890</b>
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>		
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-	(8.621)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	23.624	23.818
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>23.624</b>	<b>15.197</b>
<b>Outros Ativos</b>		
(+) Recebimento de Dividendos - SPE	-	<b>16.156</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	415	452
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	4	-
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>419</b>	<b>452</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Gastos com emissão de cotas	-	(8.298)
(-) Taxa de administração	(3.078)	(2.887)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(2.938)	(1.210)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(321)	(104)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(63)	(42)
(-) Despesas do sistema financeiro	-	(45)
(-) Auditoria independente	(25)	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(201)	(15)
(+/-) Outras receitas/despesas	(480)	2.221
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(7.106)</b>	<b>(10.380)</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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

Resultado financeiro líquido do exercício	36.466	31.315
<b>Distribuição do resultado acumulado no exercício</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Resultado financeiro líquido acumulado no exercício corrente	36.466	32.102
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>36.582</b>	<b>32.102</b>
(-) Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício	(3.048)	-
(+) Rendimento de exercício anterior pago dentro do exercício	3.430	-
<b>Total pago no exercício</b>	<b>(36.963)</b>	<b>(32.102)</b>
<b>% do resultado financeiro líquido declarado no exercício</b>	<b>100%</b>	<b>103%</b>

**15. 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.

**16. 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 2022 e 2021.

Mês	2022	2021
31/01	85,78	-
28/02	85,84	91,62
31/03	77,22	90,56
30/04	82,74	89,47
31/05	80,48	87,94
30/06	76,64	86,70
31/07	74,49	89,68
30/08	81,82	86,58
30/09	86,73	87,13
31/10	86,61	86,99
30/11	73,80	86,68

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

### **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

(Em milhares de Reais)

31/12	74,51	85,87
-------	-------	-------

#### **17. 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.

#### **18. 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.

#### **19. Alterações Estatutárias**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve alterações estatutárias.

#### **20. Eventos Subsequentes**

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

#### **21. Diretor e Contador**

**Eric Hayashida**  
Diretor

**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**  
Contador CRC RJ - 124459/0