

Demonstrações Financeiras

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)

31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

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 financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais

demonstração do resultado

demonstração das mutações do patrimônio líquido

demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

notas explicativas às demonstrações financeiras

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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, 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 cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 95,05% 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 7, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 propriedades para investimento no montante de R\$ 81.500 mil que representava 26,68% 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 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 7 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.

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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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 planejado, 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 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, 29 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

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 2023 e 2022

Balancos Patrimoniais

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

ATIVO	2023	% do PL	2022	% do PL
Circulante	297.137	97,26	325.637	86,76
Disponibilidades (Nota 4)	1.003	0,33	16.305	4,46
Caixa e equivalentes de caixa	6	-	16	-
Operações compromissadas	997	0,33	16.289	4,46
Ativos financeiros de Natureza não Imobiliária	51	0,02	-	-
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de Fundo de Investimento				
Cotas de Fundo de Renda Fixa (Nota 5)	51	0,02	-	-
Despesas antecipadas	381	0,12	428	0,12
Ativos financeiros de Natureza Imobiliária	295.702	96,79	300.427	82,18
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de Fundo de Investimento				
Cotas de Fundos Imobiliários (Nota 6.a)	293.120	95,95	296.292	81,05
Dividendendos a receber de FII	1.417	0,46	2.822	0,77
Aluguel a Receber Unidade	970	0,32	1.118	0,31
Adiantamento para aquisição de Imóveis	195	0,06	195	0,05
Não circulante	81.500	26,68	130.000	35,54
Investimentos	81.500	26,68	130.000	35,54
Propriedades para investimento (Nota 7.b)	81.500	26,68	130.000	35,54
TOTAL DO ATIVO	378.637	123,94	447.160	122,30

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 2023 e 2022

Balancos Patrimoniais

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

ATIVO	2023	% do PL	2022	% do PL
PASSIVO				
Circulante	5.600	1,83	8.477	2,31
Obrigações com CRI (Nota 8)	4.115	1,35	4.458	1,22
Serviços técnicos especializados	1.000	0,33	1.000	0,27
Manutenção preventiva de Imóveis a pagar	161	0,05	161	0,04
Outros valores a pagar	129	0,04	141	0,04
Taxa de administração (Nota 12)	125	0,04	233	0,06
Auditoria a pagar	25	0,01	25	0,01
Cotas a emitir	45	0,01	-	-
Taxa de performance	-	-	1.016	0,28
Comissão a pagar	-	-	1.443	0,39
Não circulante	67.542	22,11	73.106	19,99
Obrigações com CRI (Nota 8)	66.832	21,88	72.396	19,80
Caução recebido - Aluguel	710	0,23	710	0,19
TOTAL DO PASSIVO	73.142	23,94	81.583	22,30
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	305.495	100,00	365.577	100,00
Capital social	390.612	127,86	390.612	106,85
(-) Gastos na emissão de cotas	(15.452)	(5,06)	(15.451)	(4,23)
Lucros/Prejuízos acumulados	(69.665)	(22,80)	(9.584)	(2,62)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	378.637	123,94	447.160	122,30

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 2023 e 2022

Demonstração do resultado

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

Demonstrações do resultado	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		663	425
Resultado com Operações Compromissadas (Nota 4)		612	425
Resultado com Cotas de Renda Fixa (Nota 5)		51	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)		21.142	8.026
Resultado de Cotas de Fundos Imobiliário		21.142	8.026
Passivos financeiros de natureza imobiliária (Nota 8)		(7.976)	(10.513)
Despesa com juros e atualização monetária		(7.939)	(10.478)
Despesa com securitização		(37)	(35)
Resultado com propriedades para investimento		(37.541)	17.441
Receita de aluguel		11.273	19.250
Ajuste a valor justo de propriedades (Nota 7.c)		(48.500)	(1.420)
Despesa com condomínio		(212)	(37)
Despesa com IPTU		-	(303)
Despesa com manutenção		(102)	(4)
Receita na venda de propriedades para investimento		-	45.000
(-)Custo da unidade vendida		-	(43.602)
Despesa de comissão sobre venda		-	(1.443)
Outras despesas		(4.580)	(6.340)
Taxa de administração (Nota 12)		(2.247)	(2.995)
Outras despesas		(1.085)	(586)
Taxa de performance		(850)	(2.246)
Consultoria imobiliária		(212)	(307)
Taxa de fiscalização CVM		(55)	(40)
Taxa de auditoria		(44)	(5)
Consultoria jurídica		(36)	(126)
Despesa com comissão		(26)	-
Despesas do sistema financeiro		(25)	(35)
Resultado líquido dos exercícios		(28.292)	9.039

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 2023 e 2022

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	390.612	(15.348)	18.341	393.605
Gastos com emissão de cotas	-	(103)	-	(103)
Resultado líquido do exercício	-	-	9.039	9.039
Distribuição de dividendos (Nota 16)	-	-	(36.963)	(36.963)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	390.612	(15.451)	(9.583)	365.577
Gastos com emissão de cotas	-	(1)	-	(1)
Resultado líquido do exercício	-	-	(28.292)	(28.292)
Distribuição de dividendos (Nota 16)	-	-	(31.790)	(31.790)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	390.612	(15.452)	(69.665)	305.494

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 2023 e 2022

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

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

	De 01.01.2023 a 31.12.2023	De 01.01.2022 a 31.12.2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	(28.292)	9.039
Ajuste para reconciliar o lucro que não afeta o caixa		
Ajuste a valor justo de propriedades	48.500	1.420
Despesa com juros e atualização monetária	7.939	10.478
Variação de ativos		
Fundos de investimento renda fixa	(51)	-
Fundos de investimentos mobiliário	4.577	(271.836)
Aluguel a receber unidade	148	867
Adiantamento para aquisição de imóveis	-	1.500
Despesas antecipadas	47	47
Variação de passivos		
Taxa de administração	(108)	(84)
Auditoria a pagar	-	(20)
Taxa de performance	(1.016)	(692)
Comissão a pagar	(1.443)	1.443
Outros valores a pagar	(11)	(677)
Caução recebido - Aluguel	-	28
Cotas a emitir	45	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	30.335	(248.487)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Participações em controladas	-	286.700
Propriedades para investimento	-	45.098
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	-	331.798
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Obrigações com CRI	(13.846)	(32.237)
Gastos com emissão de cotas	(1)	(103)
Dividendos distribuídos	(31.790)	(36.963)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(45.637)	(69.303)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.302)	14.009
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16.305	2.296
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.003	16.305
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.302)	14.009

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

(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 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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

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.

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

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".

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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 utilizada 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 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).

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			
		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo mantém R\$ 6 depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e aplicações financeiras no montante de R\$ 997 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais. (2022 - R\$ 16 e R\$ 16.289 respectivamente).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 612 (R\$ 425 em 2022) no resultado com operações compromissadas.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

5. Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023 os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	6.931,2590	51	Sem vencimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 51 no resultado com cotas de Renda Fixa.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía investimento em cotas de Fundos de Renda Fixa.

6. 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 2023:

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Triple A Fundo de Investimento Imobiliário	3.249.544,00	293.120	Sem vencimento

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

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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 m² 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.

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,

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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 2023 os ativos pertencentes ao Triple A Fundo de Investimento Imobiliário foram avaliados ao valor justo no montante de R\$ 662.600 (R\$ 648.900 em 2022).

7. Investimentos

a. Participações em controladas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não possuía investimentos em 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)	-
TOTAL		176.518	230	(176.748)	-

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 m² 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.

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.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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).

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.

b. Propriedades para Investimento**Em 31 de dezembro de 2023**

Imóveis	Valor de Custo	Valor Contábil 31.12.2022	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2023
BMLog Jandira	169.562	130.000	(48.500)	81.500
TOTAL	282.292	130.000	(48.500)	81.500

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	-	-
TOTAL	282.292	286.700	21	(43.602)	111.700	(1.420)	130.000

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 36.000m². 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

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

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 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”).

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

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 2023.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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 8,25% 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 2023 o Fundo apurou o montante de (R\$ 48.500) com resultado de Ajuste a valor justo (Negativo em R\$ 1.420 em 2022).

8. 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 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 70.947 (2022 R\$ 76.854) de obrigações com Certificado de Recebíveis Imobiliários.

9. 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 conseqüente 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.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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 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.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

10. 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.

11. 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 31.12.2023	(8,33%)	341.358
De 01.01 a 31.12.2022	3,09%	355.929

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

12. 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:

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra 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:

(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 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.247 (R\$ 2.995 em 2022).

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 850 (R\$ 2.246 em 2022).

13. 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 2023 e 2022 não houve emissão de cotas.

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 2023 e 2022 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.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

14. 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 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.

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

15. 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 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 6 15 (R\$15 em 2022)

16. 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 2023 o Fundo pagou a título de rendimentos o montante de R\$ 28.292, sendo a parcela de R\$ 3.048 referente ao exercício de 2022. (R\$ 36.963 em 2022).

Demonstrações do Resultado Financeiro

	2023	2022
Ativos Imobiliários		
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	-	45.000
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	-	(43.602)
Resultado líquido de imóveis em estoque	-	1.398
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	11.347	18.561
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(106)	(4)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(7.329)	(424)
Resultado líquido de imóveis para renda	3.912	18.133
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	31.615	23.624
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	31.615	23.624
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	660	419
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	660	419
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(2.353)	(3.078)

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

(-) Taxa de desempenho (performance)	(1.866)	(2.938)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(181)	(321)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(66)	(63)
(-) Auditoria independente	(44)	(25)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(36)	(201)
(+/-) Outras receitas/despesas	(801)	(480)
Total de outras receitas/despesas	(5.347)	(7.106)

Demonstrações do Resultado Financeiro

Resultado financeiro líquido acumulado no exercício corrente	30.840	36.466
Rendimentos declarados	30.408	36.528
(-) Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício	(1.666)	(3.048)
(+) Rendimento de exercício anterior pago dentro do exercício	3.048	3.430
Total pago no exercício	(31.790)	(36.963)
% do resultado financeiro líquido declarado no exercício	98,60%	100%

17. 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.

18. 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

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

30/09	86,73	87,13
31/10	86,61	86,99
30/11	73,80	86,68
31/12	74,51	85,87

19. 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.

20. 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.

21. Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve alterações estatutárias.

22. Outros Assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações

em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

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

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa

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 2023 e 2022

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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

23. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

24. Diretor e Contador

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/0