

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.081.637/0001-71
Código de Negociação das Cotas: BLMG11
Nome de pregão: FII BLUE LOG
Código ISIN: BRBLMGCTF005

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Administrador**”), na qualidade de administrador do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 (“**Fundo**”), e **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 957, sala 512, Vila Leopoldina, CEP 05305-010, inscrita no CNPJ sob o nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.261, expedido em 15 de julho de 2019, na qualidade de gestor profissional do Fundo (“**Gestor**”), vem comunicar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “*Ato do Administrador do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário*” por meio do qual o Administrador, conforme recomendação do Gestor, aprovou, nos termos do Artigo 50 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), a realização de oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo (“**Emissão**”), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).

OFERTA DE COTAS

As principais características da Oferta, da Emissão e do exercício do Direito de Preferência encontram-se descritas abaixo.

Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas da 6ª (sexta) Emissão, a ser registrada sob rito o rito de registro automático e distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, exclusivamente para Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), sob coordenação do

Administrador (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Quantidade de Novas Cotas, Preço de Emissão e Montante Inicial da Oferta

Serão emitidas até 1.566.282 (um milhão, quinhentas e sessenta e seis mil, duzentas e oitenta e duas) novas cotas (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série e classe única, com preço de emissão de R\$ 70,23 (setenta reais e vinte e três centavos) cada (“**Preço de Emissão**”), totalizando o montante de R\$ 109.999.984,86 (cento e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e oitenta e seis centavos) considerando o Preço da Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e de R\$ 110.078.298,96 (cento e dez milhões, setenta e oito mil, duzentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em 30 de setembro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do Artigo 50, Parágrafo 2º do Regulamento.

Montante Mínimo da Oferta e Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 14.239 (quatorze mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, perfazendo, o montante mínimo de R\$ 1.000.004,97 (um milhão, quatro reais e noventa e sete centavos), considerando o Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160 (“**Distribuição Parcial**”).

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Lote Adicional

Não haverá lote adicional no âmbito da Oferta.

Taxa de Distribuição Primária, Preço de Integralização e Custos da Oferta

Cada subscritor das Novas Cotas no âmbito da Emissão deverá arcar com a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,07% (sete centésimos por cento) do Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento do comissionamento devido ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como dos demais custos e despesas da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo.

O valor a ser integralizado pelo subscritor por cada Nova Cota será equivalente ao somatório do: **(i)** Preço de Emissão, e **(ii)** da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 70,28 (setenta reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota (“**Preço de Integralização**”).

Os custos relativos ao comissionamento devido ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, tais como taxas B3 e taxa de fiscalização CVM serão devidos pelo Fundo.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Escriturador, e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação deste Fato Relevante (ou seja, em 18 de novembro de 2024) (“**Data Base**”), o exercício do direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”), na proporção de sua participação no Fundo, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme definido abaixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, **(i)** a partir de 21 de novembro de 2024 (“**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**”), inclusive, e até 4 de dezembro de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até 5 de dezembro de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), conforme cronograma abaixo:

Evento	Etapa	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Celebração do Ato do Administrador Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e deste Fato Relevante	12/11/2024
2	Data-base do Direito de Preferência	18/11/2024
3	Início do período de exercício do direito de preferência na B3 e Escriturador Início da negociação do direito de preferência no Escriturador	21/11/2024
4	Encerramento do período de exercício do direito de preferência na B3 Encerramento da negociação do direito de preferência no Escriturador	04/12/2024
5	Encerramento do período de exercício do direito de preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/12/2024
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	06/12/2024
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09/05/2025

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas é de 0,36691328514 (“**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**”) e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: **(i)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e maiores informações; e **(ii)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Administrador, na qualidade de escriturador das cotas que desejarem subscrever Cotas deverão entrar em contato com o Administrador nos seguintes endereços:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

Telefone: (11) 3030-7177

Website: <https://www.vortex.com.br/>

O horário de atendimento é em dias úteis, das 09h às 18h

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas que sejam detentores de cotas na data Base, total ou parcialmente, no ambiente do Escriturador e exclusivamente em relação às Cotas que estejam custodiadas no

Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência, conforme prevista no cronograma acima, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Não haverá período para exercício de subscrição de sobras após o exercício do Direito de Preferência. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que ocorra a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e com o Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas deverão ser subscritas e integralizadas na forma a ser estabelecida no respectivo boletim de subscrição.

Público-alvo da Oferta

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), não se destinando a entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, sociedades seguradoras, sociedades de capitalização, ou fundos de investimento, exclusivos ou não, destinados aos investidores supramencionados, nos termos da legislação aplicável.

Investimento Mínimo por Investidor

O montante mínimo a ser subscrito por cada Investidor Profissional no âmbito da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, correspondente a R\$ 70,28 (setenta reais e vinte e oito centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Aplicação Mínima**”).

A Aplicação Mínima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, observado que não será permitida a subscrição de fração de Cotas no âmbito da Emissão.

Período de Distribuição

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer tempo, e as Cotas da Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão serão aplicados pelo Fundo, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, visando a aquisição de até 4 (quatro) galpões, situados em grandes centros, sendo certo que não há quaisquer instrumentos vinculantes celebrados em conexão a referidas aquisições.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea (a), da Resolução CVM 160. A Oferta, portanto, não será objeto de análise prévia pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES FATOS RELEVANTES, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTES FATOS RELEVANTES, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-ão “Dias Úteis” quaisquer dias que não sejam sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, aqueles em que não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e do Administrador (<https://vortex.com.br>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 12 de novembro de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador