

Relatório Mensal | Janeiro 2026
BlueMacaw
BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, localizados em todo o território nacional. O BlueMacaw é diferenciado por sua alta capacidade de originação/estruturação de negócios, com foco em processos não competitivos e gestão ativa. Tem como histórico a geração de valor operacional por meio da relação com inquilinos e alocação em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos, buscando ganhos adicionais e liquidez, com reciclagem de portfólio.

▪ Início do Fundo

Outubro de 2020

▪ Código de Negociação na B3

BLMG11

▪ Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09

▪ Administrador

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ
22.610.500/0001-88

▪ Taxa de Administração e Gestão

0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

▪ Taxa de Performance

20% do que exceder o *benchmark* de
6% a.a. corrigido por IPCA

▪ Quantidade de Emissões

6

▪ Quantidade de Cotas

4.674.548

▪ Número de Cotistas

13.295

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 218.934.688,80

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 46,84

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 34,92

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 30/01/2026

Grandes Números BLMG11

1,15%

Rendimento mensal ^(1,2)

13,7%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,40

Proventos Jan/26 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

Em janeiro, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 0,40 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 13,7%^(1,2) sobre a cota de mercado ao final do período.

Estamos avançando em negociações para a aquisição de novos ativos, com estruturas de pagamento combinando cotas e caixa, em linha com a estratégia do Fundo de ampliar o patrimônio sob gestão. À medida que as oportunidades se concretizarem, traremos mais detalhes nos próximos relatórios.

Como fato subsequente, no dia 19 de fevereiro foi comunicado ao mercado um Programa de Recompra de até 467.454 cotas a serem adquiridas no mercado organizado da B3 S.A., a preço de mercado, desde que seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao dia da recompra. A data de início será no dia 5 de março e tem prazo de duração de 12 meses.

Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas ou sugestões por meio de nossos canais de RI.

(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura

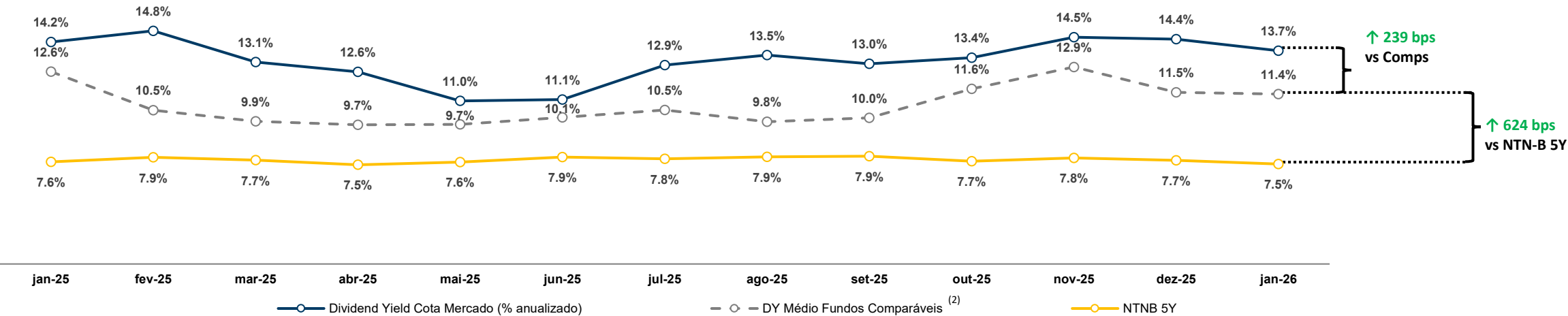
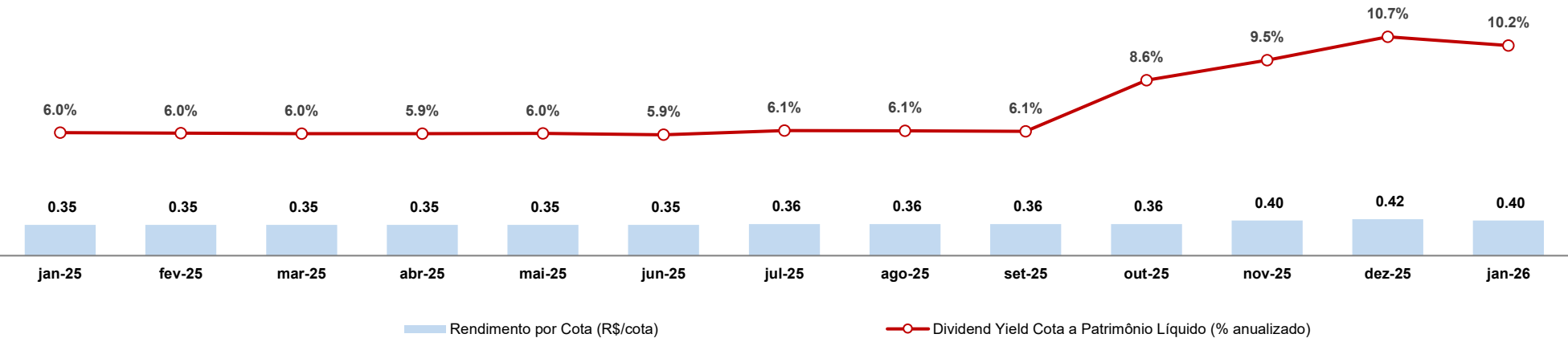
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 30/01/2026

Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	2,292,262	2,061,465	2,070,845	1,970,082
Receita de Locação ¹	R\$	1,287,304	1,291,290	367,020	367,020
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	97,482	76,138	61,309	31,528
Receita Renda Variável	R\$	907,477	694,038	1,642,517	1,571,535
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-
TOTAL DE DESPESAS	R\$	(520,203)	(425,338)	(204,629)	(351,118)
Despesa Imobiliária	R\$	(120,303)	(8,782)	(8,782)	-
Despesa Financeira	R\$	-	-	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(130,703)	(134,964)	(109,618)	(131,610)
Outras Despesas	R\$	(269,197)	(281,592)	(86,229)	(219,508)
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	1,772,058	1,636,127	1,866,217	1,618,964
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	89,221	(233,692)	(77,928)	(250,855)
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	1,682,837	1,869,820	1,944,145	1,869,819
NÚMERO DE COTAS	#	4,674,548	4,674,548	4,674,548	4,674,548
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0.36	0.40	0.42	0.40

Performance do Fundo – Dividend Yield

O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis

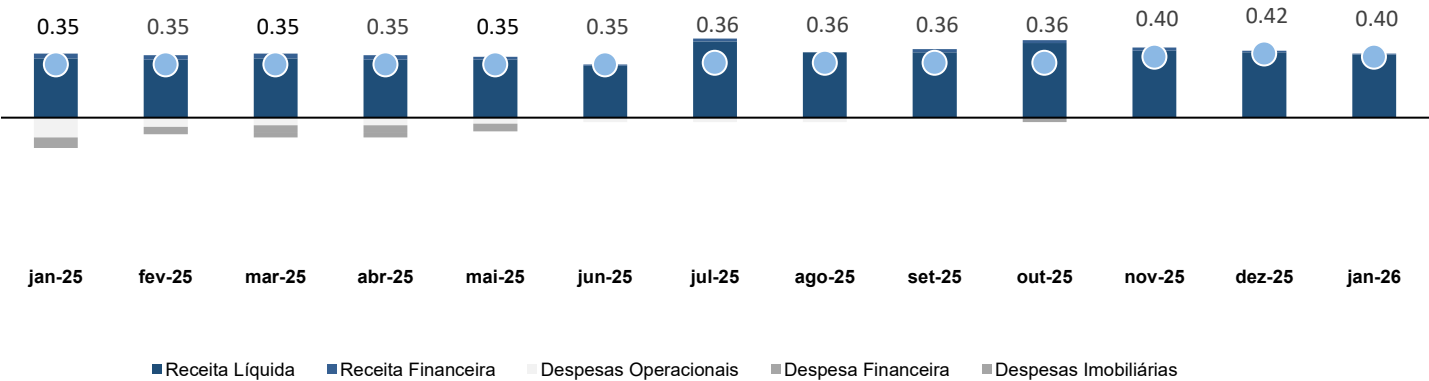


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) A partir de out/25, os fundos comparáveis são aqueles do IFIX

Performance do Fundo – Dividend Yield

Em janeiro de 2026, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,40 por cota ^(1,2).

Performance em R\$/Cota

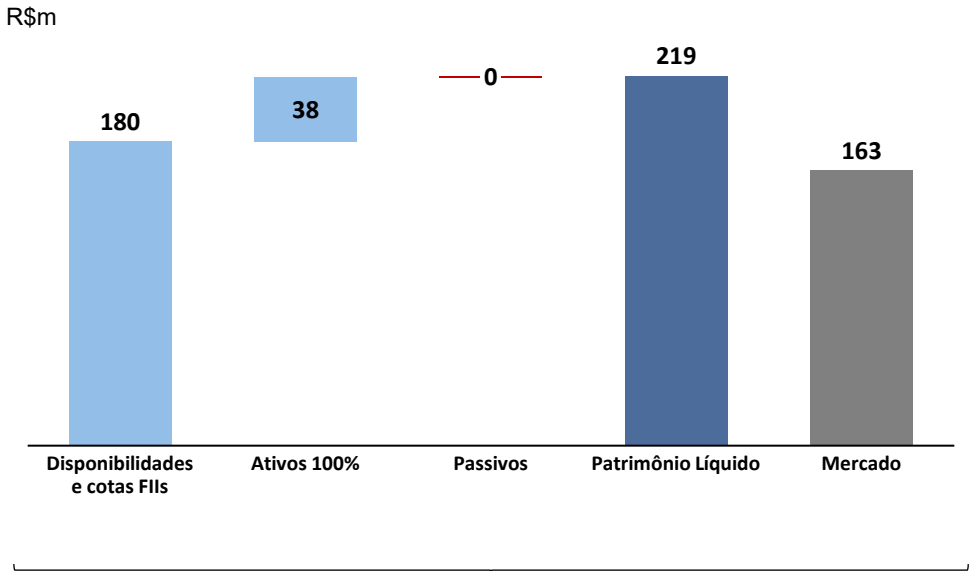


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

Rentabilidade

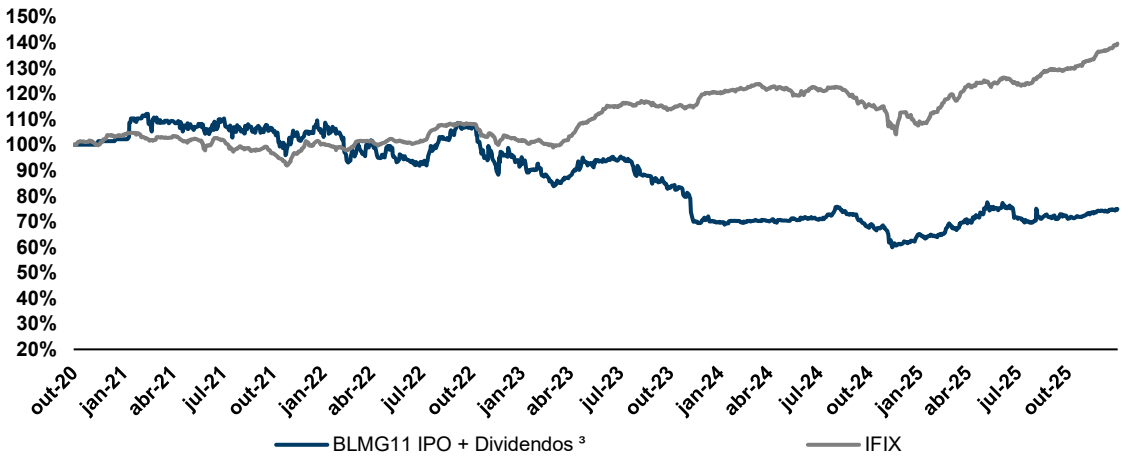
Após o turnaround iniciado em outubro de 2022, tivemos 2 anos de reestruturação, nos quais encerramos a alavancagem de aproximadamente 67% do valor dos ativos em out/22 para os atuais 0%. Em 2025, observamos o início da recuperação

Valor de Mercado vs PL



R\$m	
Disponibilidades e cotas FILs¹	180
Ativos 100%	38
Passivos	(0)
Patrimônio Líquido	219
Cota Patrimonial (R\$)	46.84
Mercado	
Cota Mercado (R\$)	34.92

Performance da Cota B3 (²)



Valores percentuais

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	YTD
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	1.5
2021	0.7	8.2	0.3	-1.2	-1.7	-1.4	3.4	-3.4	0.6	-0.2	-3.8	2.6	3.6
2022	-0.1	-0.3	-9.7	7.1	-2.7	-4.7	-2.8	10.3	5.5	0.8	-13.9	2.0	-10.5
2023	-0.9	-6.5	-9.7	6.2	8.8	1.9	1.1	-8.9	-5.4	-4.0	-6.8	-18.4	-37.3
2024	-2.1	1.5	-0.1	-0.2	1.0	2.7	-1.4	12.4	-6.5	-13.7	-0.8	-18.5	-25.8
2025	14.7	-2.1	13.3	5.4	15.6	0.3	-11.3	-3.0	4.8	-1.4	3.7	6.0	43.3
2026	1.8												1.8

(1) Inclui valores a receber
(2) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência
(3) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2025	YTD	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26
Receita imobiliária ¹	22,260	1,939	1,991	1,942	2,195	1,985	2,010	1,939
Receita Financeira	1,164	32	87	133	97	76	61	32
Despesas Financeiras	(1,078)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,369)	(132)	(151)	(120)	(131)	(135)	(110)	(132)
Outros Não Recorrentes	(3,765)	(220)	(16)	(22)	(390)	(290)	(95)	(220)
Lucro Caixa	17,212	1,619	1,910	1,933	1,772	1,636	1,866	1,619
R\$ / Cota	3.68	0.35	0.41	0.41	0.38	0.35	0.40	0.35
Distribuição	19,652	1,870	1,683	1,683	1,683	1,870	1,944	1,870
R\$ / Cota	4.20	0.40	0.36	0.36	0.36	0.40	0.42	0.40

(1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade e receita de FILs

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FILs líquidos	180,059	72,883	74,565	190,514	188,415	180,059	180,412
CRIs	-	7,585	7,689	7,679	7,766	-	-
Imóveis	38,086	119,596	119,596	38,081	38,081	38,086	38,086
Imóveis em sociedade	-	132,736	132,436	-	-	-	-
Contas a Receber	763	583	925	765	1,358	763	762
Ativo Total	218,908	333,383	335,210	237,040	235,620	218,908	219,260
Passivo							
Provisão para reparos / outros	321	1,780	1,825	1,028	295	321	325
Aquisição paga em cotas (convertidas em junho)	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	218,586	331,603	333,385	236,012	235,325	218,586	218,935
Passivo Total	218,908	333,383	335,210	237,040	235,620	218,908	219,260

(1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais



BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

Regularizações



Regularização de área de terreno – CTE

Status: Em andamento

BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

Blue Macaw

SOBRE O GESTOR

Nosso Histórico

Mais de 15 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

- Nascemos em 2019 por meio de um spin-off da Blackstone América Latina

2009-14

> BTG Pactual

- Sócio BlueMacaw responsável pela gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR), FoF (BCFF), CRI (FEXC) e Hotel (HTMX)
- Empresas: BRPR, BW

2015-19

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020

> 1ª Oferta BLMR > 1ª Oferta BLMG



2020

- Acordo estratégico com XP Inc. e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2021

> 2ª Oferta BLMR > 2ª Oferta BLMG > 1ª Oferta BLMC



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta BLCA



OAKTREE

- Parceria estratégica entre BLMG e a Oaktree Capital Management

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA

2024

> 5ª Oferta BLMG



2025

> 6ª Oferta BLMG > Alteração Regulamento BLMG para mandato amplo

Relações com Investidores

Cadastre-se no nosso **mailing** para receber informações como relatórios gerenciais, fatos relevantes, entre outros.

Fale com o **RI** através de nossos canais:

✉ ri@bluemacaw.com

🖱 bluemacaw.com

☎ 11 99882.3939

📺 BlueMacawGestora

@BlueMacawGestora

in BlueMacaw

Blue  Macaw



Esta apresentação foi elaborada pela BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. ("BlueMacaw") para fins meramente informativos e para uso exclusivo de seu destinatário. Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados. A BlueMacaw e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A BlueMacaw não assume responsabilidade pela conclusão das operações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico. Este informativo é válido somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A BlueMacaw não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro. Não é obrigação da BlueMacaw implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como a BlueMacaw não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.