

Relatório Mensal | Novembro 2024

BlueMacaw Logística

BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

Gestão ativa institucional de investimentos imobiliários primordialmente no setor de galpões com foco em renda também buscando apreciação de capital

O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, localizados em todo o território nacional. O BlueMacaw Logística 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.

(1) Valores de fechamento em 29/11/2024

▪ 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

5

▪ Quantidade de Cotas

4.268.807

▪ Número de Cotistas

13.992

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 290.494.480

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 68,05

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 32,40

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

Grandes Números BLMG11

100%

Ocupação

1,39%

Rendimento mensal ^(1,2)

16,7%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,45

Proventos Nov/24 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

Em 27 de novembro, foi publicado pela CVM um Ofício sobre distribuição de resultados dos FIIs (link [Ofício](#)), no qual o cálculo de lucro caixa deve ser acumulado desde a data da primeira integralização de cotas do FII, diferente da interpretação anterior, de que deveria ser observado de forma semestral. Com esse entendimento, para os meses de novembro e dezembro de 2024, o Fundo não tem permissão para distribuir dividendos (apesar de ter geração de caixa) e, portanto, fez uma consulta aos cotistas para realizar amortização extraordinária referente aos meses de novembro e dezembro de 2024 (R\$0,90 / cota no total, ou seja, R\$0,45 / cota para mês equivalente). Como tema subsequente, em 23 de dezembro foi publicado o termo de apuração (link [Termo de Apuração](#)) onde registrou-se que, ao final da votação, o índice de aprovação foi de 95%.

No mês de novembro, os proventos referentes ao mês serão de R\$0,45 / cota e serão pagos em janeiro, via amortização extraordinária, em conjunto com os proventos referentes a dezembro. Isso equivale a um DY anualizado de 16,7% ^(1,2) na cota a mercado no fechamento do mês, mantendo-se como um dos melhores dividend yields nos últimos 12 meses do mercado dentre os Fundos de logística listados.

Ainda no mês de novembro, foi feito o aporte programado da Oaktree de R\$44 milhões no Fundo TripleA, onde ficam os imóveis em sociedade. Com isso, a participação do BLMG nos ativos em sociedade foi de aproximadamente 36% para 31%, porém a sociedade agora consta com mais R\$44 milhões de caixa.

Como tema subsequente, com o sucesso da negociação da efetiva saída física do inquilino do Jandira em dezembro de 2024 (que já havia notificado sua saída em abril de 2023), houve pagamento de aluguéis antecipados e multas de aproximadamente R\$21 milhões em 24 de dezembro, que foram utilizados para redução do saldo do CRI. Caso seja concluída a venda do ativo de Jandira, conforme temos comunicado, a geração de caixa mensal deve se tornar aproximadamente R\$0,35 / cota, comparados com os aproximadamente R\$0,45 / cota atuais. Seguimos em discussões com o comprador com o objetivo de superação das condições precedentes.

Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas e 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; para os meses de novembro e dezembro de 2024, será via amortização extraordinária única de R\$0,90 / cota

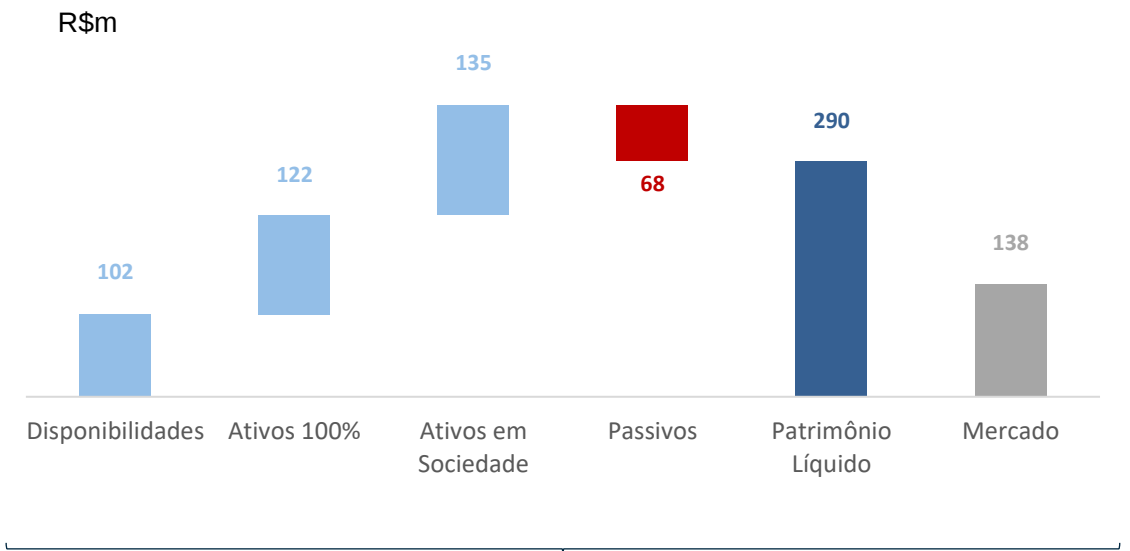
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 29/11/2024

Resumo dos Ativos e Fluxo de Caixa

Ativo	UF	Cidade	ABL	Inquilino	Vacância	Classificação	Participação	R\$m
Rio	RJ	Rio de Janeiro	145,58	Via Varejo	0%	AAA	31%	135
Extrema	MG	Extrema	76,878	Dafiti	0%	AAA	31%	
Cabreúva	SP	Cabreúva	332,18	N/A	N/A	N/A	100%	122
Jandira	SP	Jandira	17,127	Baker Hughes ⁽¹⁾	0%	A	100%	

Em R\$ milhões	Valor PL	Fluxo de Caixa
Disponibilidades	12	0,1
Cotas outros FIIs	87	0,9
Jandira + Cabreuva (Ativos 100%)	122	1,0
Extrema + Rio (Ativos em Sociedade)	135	0,8
Valores a Receber	3	-
Total do ativo	359	2,8
Outros Valores a Pagar	7	-
CRI Jandira	61	-0,3
Total do passivo	68	-0,3
Taxa de administracao		-0,1
Outras despesas		-0,2
Patrimonio liquido	290	2,1
PL/cota	68,05	0,48
Yield anualizado a PL		8,5%
Valor de Mercado/cota	32,40	0,48
Yield anualizado a Mercado		17,9%

Valor de Mercado vs PL



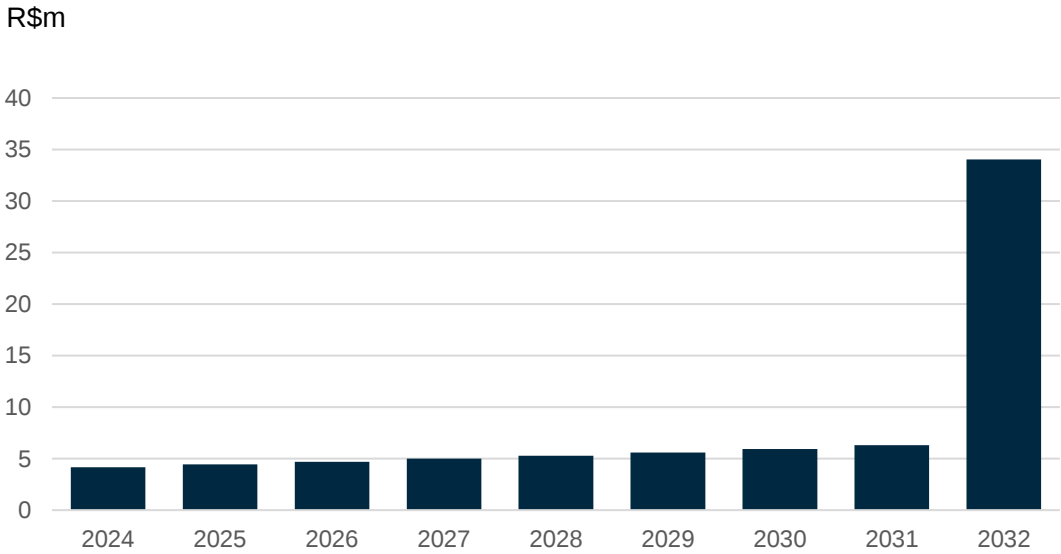
R\$m	
Disponibilidades e cotas FIIs ²	102
Ativos 100%	122
Ativos em Sociedade	135
Passivos	-68
Patrimônio Líquido	290
Cota Patrimonial (R\$)	68,05
Mercado	138
Cota Mercado (R\$)	32,40

Resumo dos Fluxos de Caixa

Fluxo de Caixa BLMG e Proventos

R\$ mil	Total
Receitas	2.689
Receita Financeira	64
Despesas Financeiras e Operacionais	-694
Fluxo de Caixa Operacional	2.060
Fluxo de Caixa Operacional/cota	0,48
Proventos/cota ³	0,45

Cronograma Amortização Jandira



[Clique aqui](#) para cronograma detalhado no site da securitizadora

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	61	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

(1) A geração de receita de aluguel continua em patamares constantes pois não há vacância e, conforme indicado anteriormente, vamos seguir com amortizações mensais com o objetivo de reduzir a alavancagem do fundo, respeitando os limites de distribuição semestral, sendo que parte da amortização transita como despesa financeira de atualização monetária

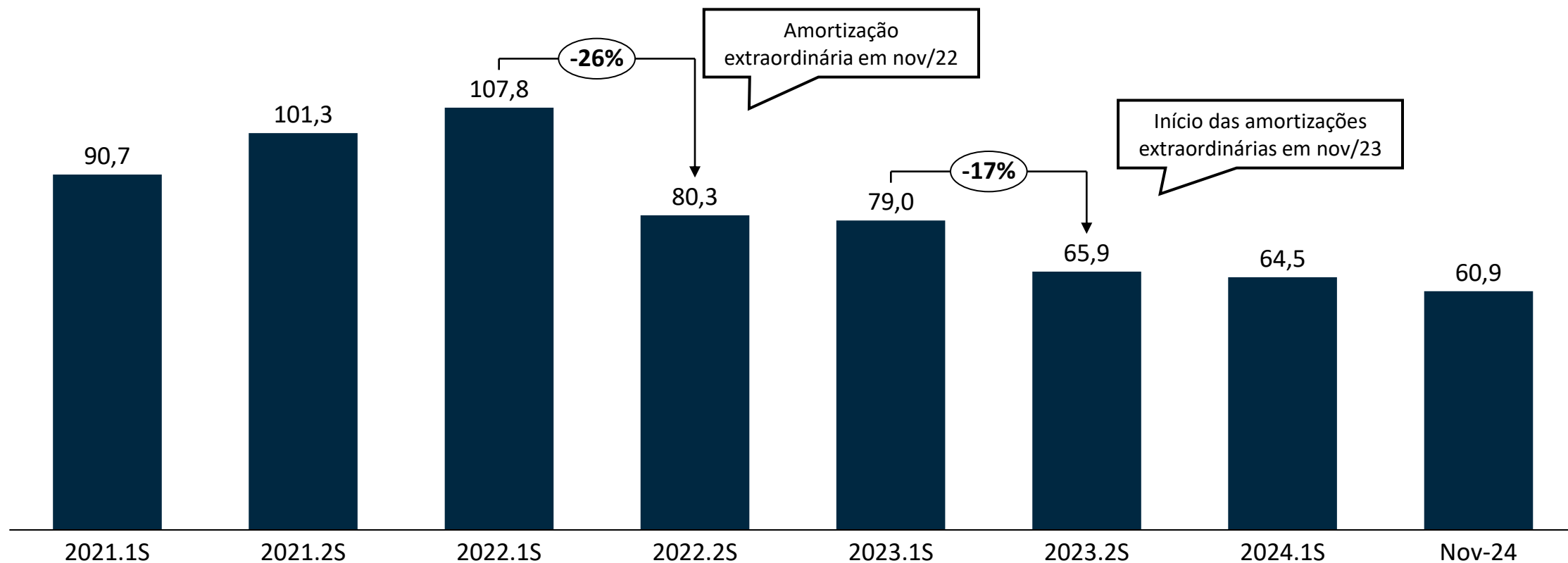
(2) Calculado com PU da data do próximo pagamento

(3) Distribuição ocorrerá em janeiro, via amortização extraordinária, em conjunto com R\$0,45 referentes a dezembro, para um total de R\$0,90 / cota

Amortização CRI Jandira

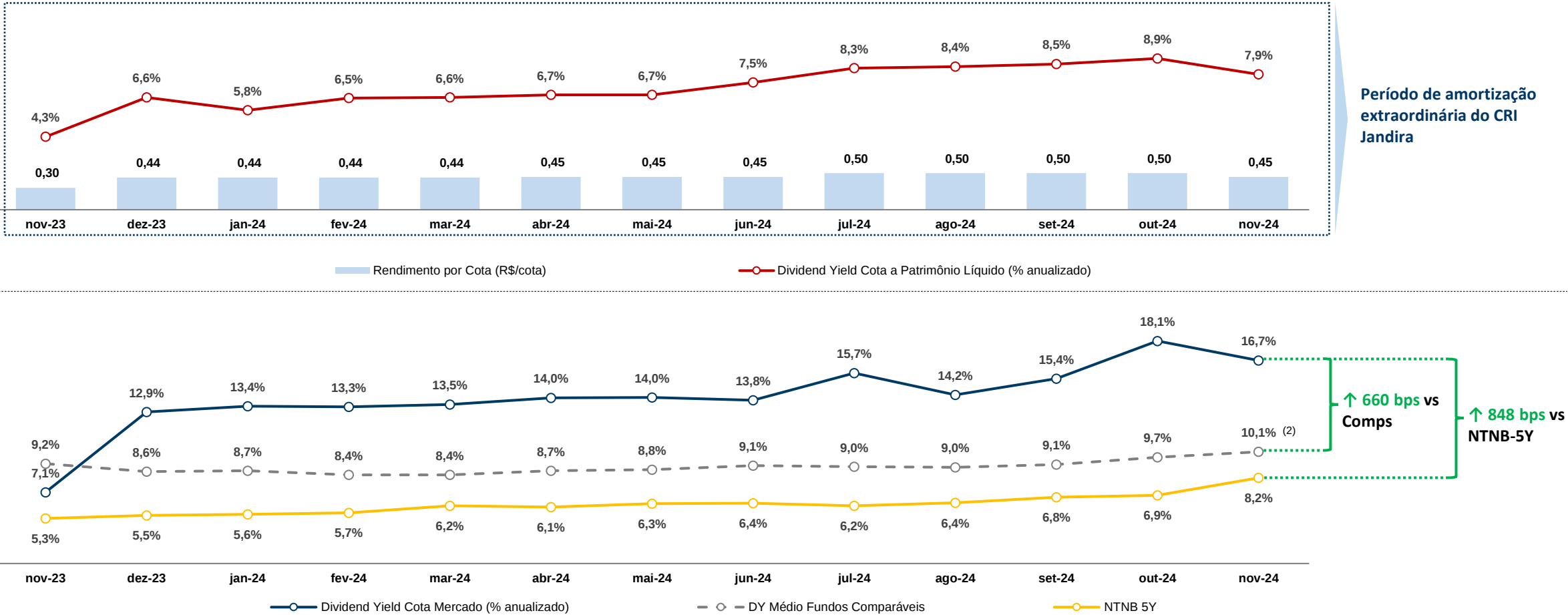
Em novembro, o CRI Jandira atingiu seu menor patamar histórico.

R\$m



Performance do Fundo – Dividend Yield

O Fundo apresenta distribuição mensal superior à NTN-B de 5 anos e aos fundos comparáveis.

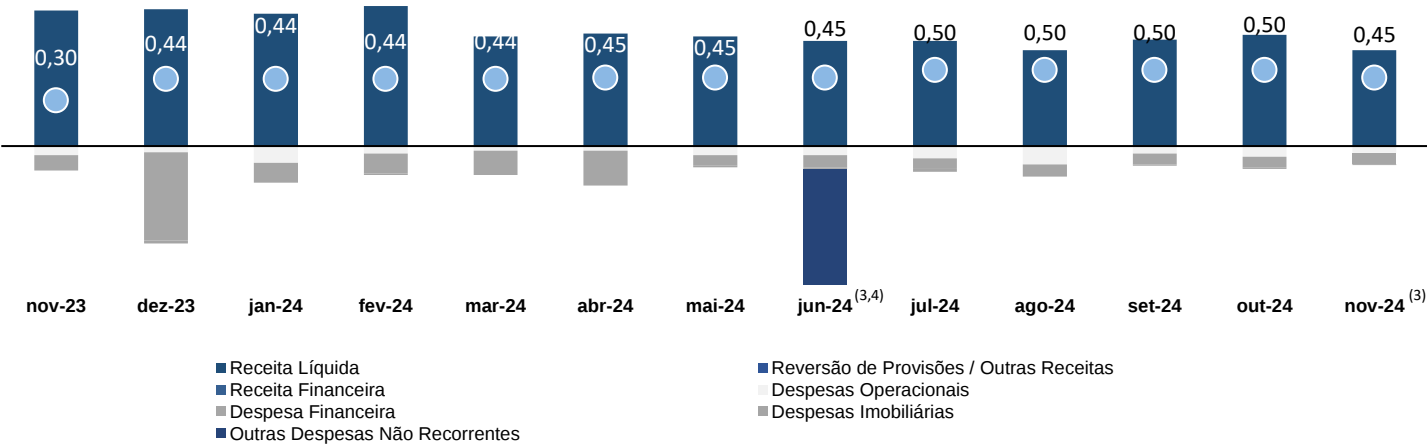


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) A partir de fev/24, DY de fundos comparáveis está sendo calculado pela anualização de dividendos mensais e não mais pelos dividendos LTM
(3) Em jun/24, foi considerado como valor de dividendos os proventos pagos por meio de amortização extraordinária de cotas

Performance do Fundo – Dividend Yield

Em novembro de 2024, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,45/cota ^(1,2,3).

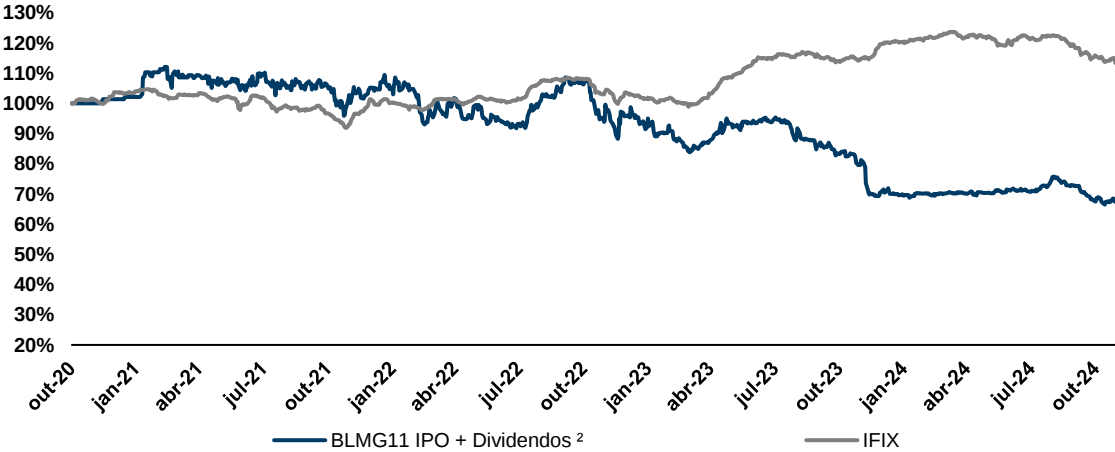
Performance em R\$/Cota



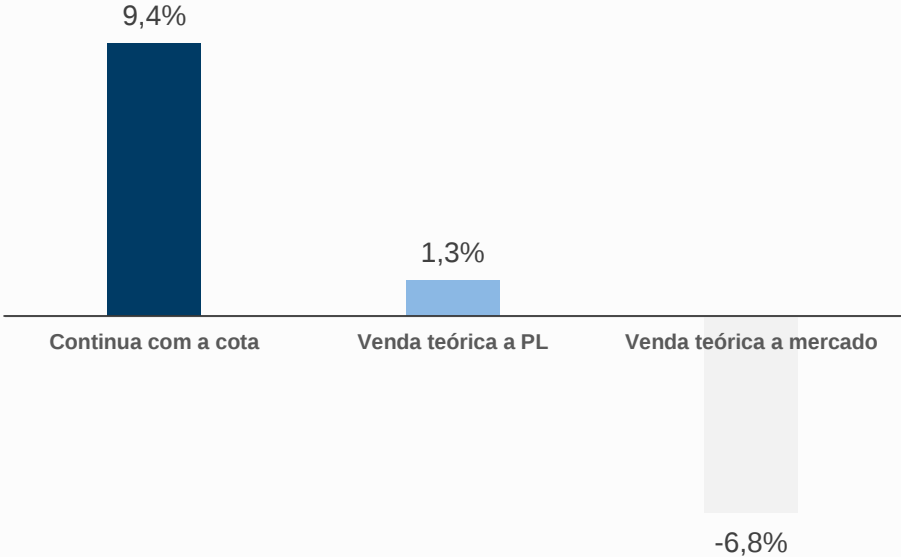
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado. Com exceção dos proventos de novembro, que serão pagos apenas em janeiro, numa parcela única e em conjunto com os proventos de dezembro
(3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização extraordinária de cotas
(4) Resultado de outras despesas não recorrentes em jun/24 é referente à venda de participação no Triple A

Rentabilidade

Performance da Cota B3 ⁽¹⁾



Taxa interna anual de retorno (% a.a.)
(investimento no IPO)⁽³⁾



(1) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência.
(2) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados.
(3) Considerando PL e valor da cota a preço de mercado.



Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2023	YTD	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24
Receita de aluguel ⁽¹⁾	40.727	32.943	2.938	2.941	2.687	3.006	3.107	2.689
Receita Financeira	317	167	2	10	5	23	49	64
Despesas Financeiras ⁽²⁾	(6.896)	(4.787)	(321)	(318)	(315)	(312)	(308)	(312)
Taxa de Administração do Fundo	(4.218)	(1.584)	(131)	(125)	(143)	(139)	(137)	(135)
Outras Despesas Não Recorrentes	(406)	(33.333)	(30.734)	(294)	(665)	(274)	(710)	(247)
Lucro Caixa	29.524	(6.641)	(28.246)	2.214	1.569	2.305	2.001	2.060
R\$ / Cota	7,75	(1,50)	(6,62)	0,52	0,37	0,54	0,47	0,48
Distribuição ⁽³⁾	30.408	21.654	1.921	2.134	2.134	2.134	2.134	1.921
R\$ / Cota	7,98	5,12	0,45	0,50	0,50	0,50	0,50	0,45

- (1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade
- (2) Inclui despesa de atualização monetária extraordinária
- (3) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a jun/24 e nov/24

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-23	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FIs líquidos	1.054	113.000	112.527	110.887	111.154	100.638	99.092
Imóveis	81.500	122.362	122.362	122.362	122.362	122.362	122.362
Imóveis em sociedade	293.120	142.891	142.342	140.589	134.756	134.406	134.720
Contas a Receber	2.964	2.594	2.532	2.957	2.887	2.712	2.544
Ativo Total	378.638	380.847	379.763	376.795	371.159	360.118	358.718
Passivo							
Provisão para reparos / outros	7.195	7.144	7.291	7.291	7.297	7.308	7.305
Obrigações por securitização	65.947	64.528	64.073	64.073	64.073	64.073	60.919
Patrimônio Líquido	305.495	309.175	308.399	305.430	299.789	288.736	290.494
Passivo Total	378.638	380.847	379.763	376.795	371.159	360.118	358.718

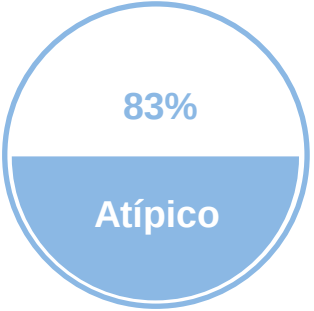
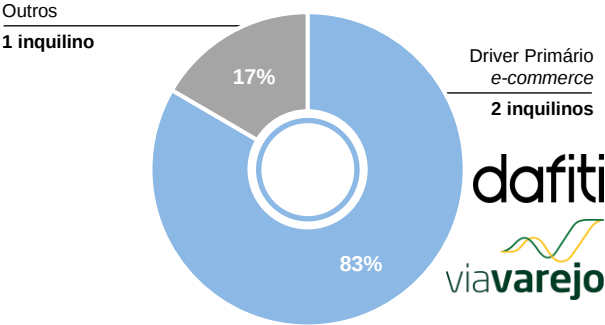
- (1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais

Diversificação da Receita de Aluguel

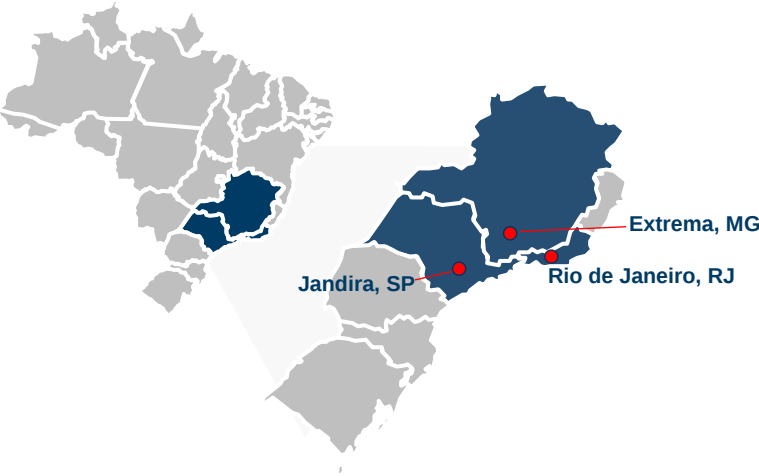
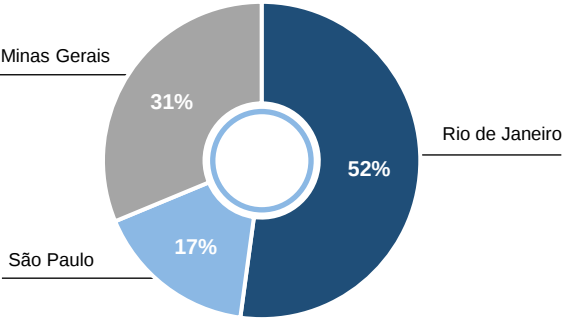
% da receita contratada

Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾

Por Tipo de Contrato



Por Região

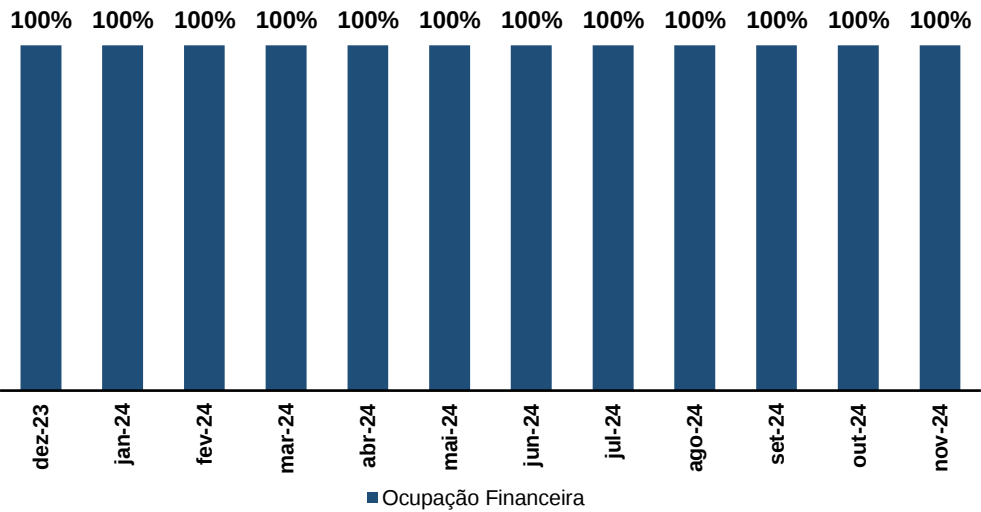


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce.
(2) Considerando também imóveis em sociedade.



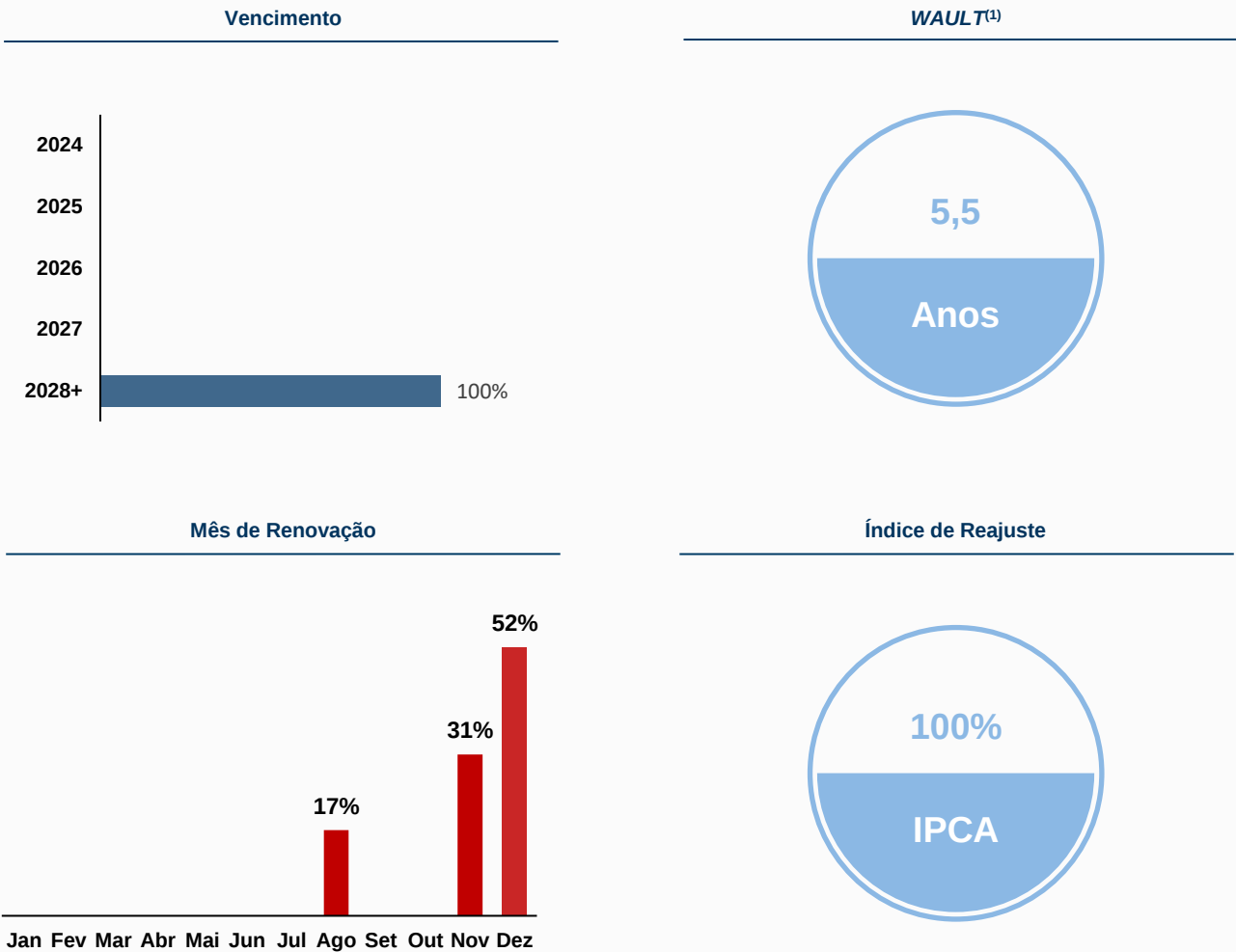


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada



(1) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel próprio
(2) Considerando também imóveis em sociedade

Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
239.583 m²
+
Terreno
332.177 m²

BMLogRIO



Nov/20



BMLogEXTREMA



Mai/21



Jun/21



BMLogJANDIRA



Jan/24

BMLogCABREUVA



Endereço	Estr. dos Palmares – Paciência, Rio de Janeiro – RJ	Estr. Municipal Luiz Lopes Neto, 617 – Extrema – MG	Rod. De Acesso João Góes, 2.300 – Jandira – SP	Rodovia Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal, Cabreúva - SP
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	Classe A	N/A
ABL Total / ABL Própria	145.578 m² / 145.578 m²	76.878 m² / 76.878 m²	17.127 m² / 17.127 m²	N/A
Área do Terreno	292.052 m²	251.621 m²	51.911 m²	332.177 m²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	N/A
Pé Direito	12,5 m	12 m	11 m	N/A
Capacidade do Piso	5 ton/m²	6 ton/m²	3 ton/m²	N/A



O BMLog Rio, com 145 mil m², classe AAA, está 100% locado para a Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato atípico com vencimento em 2030.



BMLogEXTREMA

O BMLog Extrema é um galpão logístico AAA em Extrema, 100% locado em contrato atípico para a Dafiti, empresa líder no varejo de moda online da América Latina. A fase 1 possui 54 mil m² de ABL e a fase 2, entregue em outubro de 2021, adiciona 23 mil m² de ABL também locada para o grupo Dafiti.

BMLogEXTREMA

O BMLog Extrema é o maior e mais inovador ⁽¹⁾ centro de distribuição de moda online na América Latina. Sua operação envolve tecnologia de ponta, com a maior solução de automação (AutoStore) do mundo ⁽¹⁾.





BMLog JANDIRA

O BMLog Jandira é um condomínio logístico A com 17 mil m², 100% locado para a Baker Hughes, empresa líder no setor de Óleo e Gás com operações em mais de 120 países.

BMLog JANDIRA

A planta da Baker Hughes no BMLog Jandira é responsável pela criação de boa parte das soluções para exploração do petróleo brasileiro. A operação lida com a movimentação de cargas pesadas e, devido à sua complexidade, já é referência em melhores práticas de segurança.





A planta da Baker Hughes no BMLog Jandira é responsável pela criação de boa parte das soluções para exploração do petróleo brasileiro. A operação lida com a movimentação de cargas pesadas e, devido à sua complexidade, já é referência em melhores práticas de segurança.



Obras e Reformas



Instalação de cancela na entrada do Condomínio – Inove Certo

Status: Em andamento

Regularizações



Regularização de acréscimos do imóvel (Prefeitura/Bombeiros/Cartório) – Alpha Soluções

Status: Em andamento

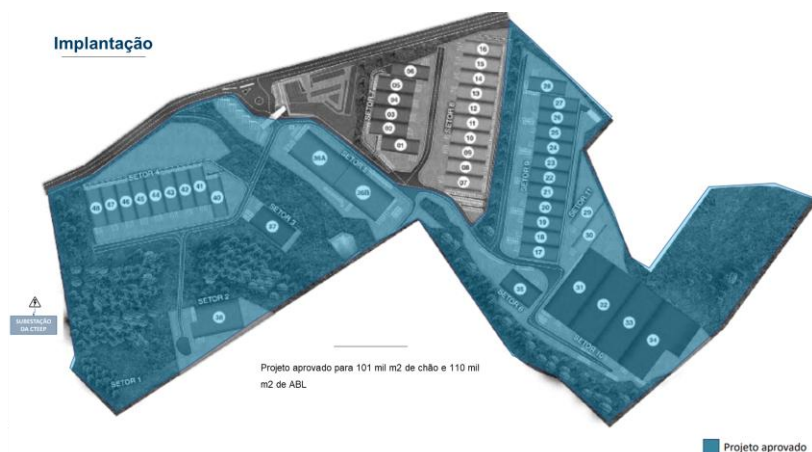


BMLog CABREUVA

O BMLog Cabreuva é um terreno com projeto aprovado e pronto para ser desenvolvido dentro do Cabreúva Business Park

Área de terreno de 332 mil m² e área homogeneizada de 225 mil m² adjacente a subestação da CTEEP além de fácil acesso à Jundiaí e às principais rodovias da região

Implantação



Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários



BMLogEXTREMA



Uso de lâmpadas LED e
aproveitamento de luz
natural



Horta orgânica utilizada
na alimentação dos
funcionários



Estação própria para
tratamento de esgoto



Redução do uso de
plástico



+de 70 docas
passagem +100
caminhões/dia



+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação

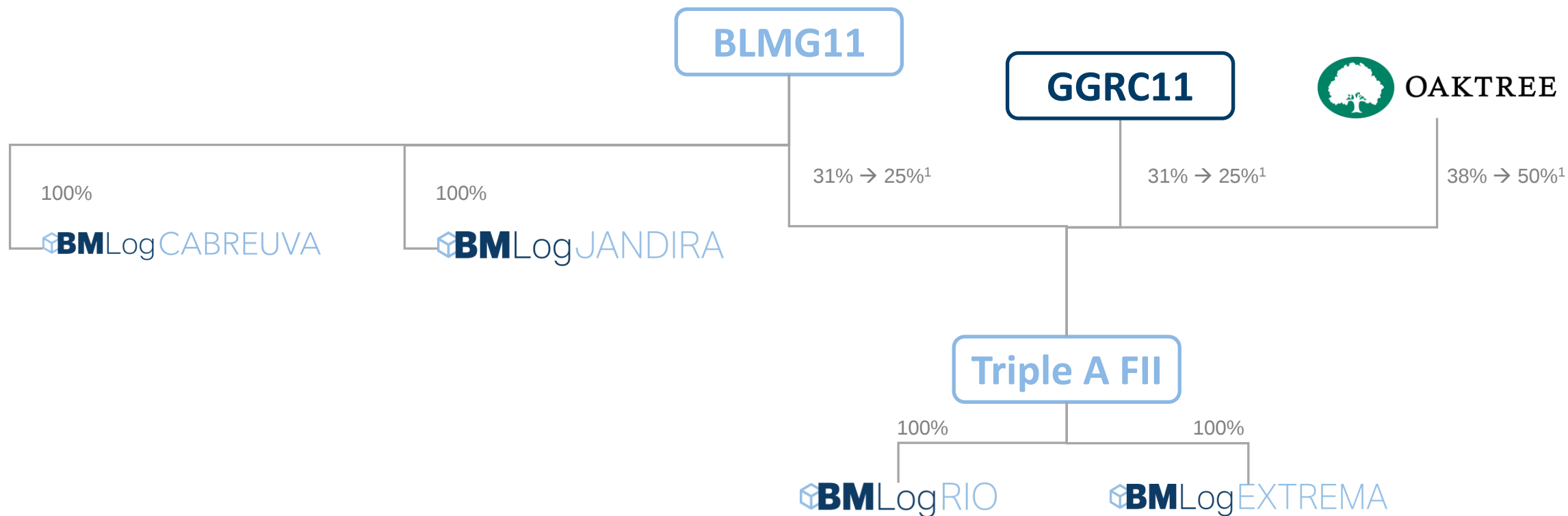


BMLog
JANDIRA



Uso de tecnologia e
práticas de referência em
segurança do trabalho

Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 25% para o BLMG11, 25% para o GGRC11 e 50% para a Oaktree

Visão Geral do TripleA | Ativos em Sociedade

O fundo TripleA originalmente era uma sociedade entre o BLMG e a Oaktree e após a transação do dia 10 de junho conta também com o GGRC. A proporção de participação é de 31% para o BLMG, 31% para o GGRC e 38% para a Oaktree. Após o aporte ainda remanescente de R\$81 milhões em Nov/25, a proporção de participação será 25% para o BLMG, 25% para o GGRC e 50% para a Oaktree.

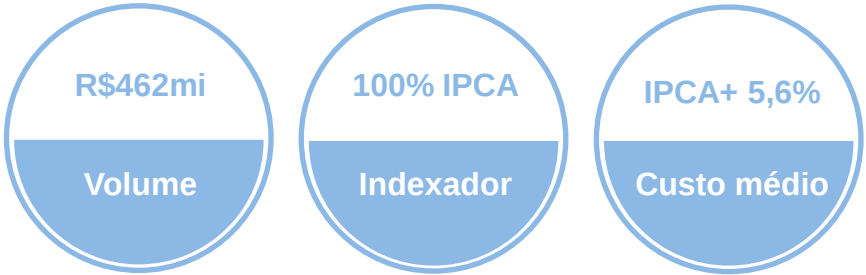
Os ativos possuem CRIs de longo prazo (prazo médio ponderado de 2032) e com taxas bastante atrativas (custo médio ponderado de IPCA+5,6%).

Visão Balanço Atual e Pro-Forma – TripleA¹

Triple A		Triple A Pro-Forma		Triple A Pro-Forma 25%	
R\$ milhões		R\$ milhões		R\$ milhões	
Novembro/24		Pro-Forma		Pro-Forma	
Caixa	52	Caixa	133	Caixa	33
Ativos imobiliários	781	Ativos imobiliários	781	Ativos imobiliários	195
Outros Ativos	11	Outros Ativos	11	Outros Ativos	3
Total Ativos	844	Total Ativos	925	Total Ativos	231
CRIs	421	CRIs	421	CRIs	105
Outros Passivos	3	Outros Passivos	3	Outros Passivos	1
Total Passivos	424	Total Passivos	424	Total Passivos	106
Patrimônio Líquido	420	Patrimônio Líquido	501	Patrimônio Líquido	125
LTV	47%	LTV	37%	LTV	37%
Dívida líquida	-369	Dívida líquida	-288	Dívida líquida	-72

Composição CRIs – TripleA

	Código IF	Saldo Devedor (R\$m)	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	244	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	176	IPCA	5,5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	42	IPCA	7,1%	Oct-21	May-34
Total		462	IPCA	5,6%		



(1) A estrutura de propriedade integral pelo Triple A do ativo do Rio é de propriedade do imóvel através de SPE e direito real de superfície diretamente através do FII e por isso o total de saldo devedor do CRI no balanço difere da tabela à direita de forma que parte do valor do ativo e parte do CRI encontram-se na SPE e o balanço consolidado somente reflete o valor do patrimônio líquido da SPE

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

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

- Sócios BlueMacaw no início e gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR11), FoF (BFF11), CRI (FEXC11) e Hotel (HTMX11)

2015-19

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020



> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta BMLog (BLMG11)

2020

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc. e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2021



> 2ª Oferta FoF > 2ª Oferta FII Log > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)

2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



- Parceria estratégica entre BMLog e a Oaktree Capital Management, L.P.

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA





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.