Relatório Mensal | Abril 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**
  Vortx Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios 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**
  4.673.000
- **Número de Cotistas**
  13.225
- **Patrimônio Líquido (1)**
  R$ 220.053.627,85
- **Valor Patrimonial da Cota (1)**
  R$ 47,09
- **Valor de Mercado da Cota (1)**
  R$ 32,99
- **Tipo Anbima**
  Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 30/04/2026

Grandes Números **BLMG11**

1,18%
Rendimento mensal (1,2)

14,2%
Rendimento anual (1,2)

R$0,39
Proventos Abr/26 (1)

Comentários da Gestão

Em abril, o Fundo distribuiu dividendos de R$ 0,39 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 14,2%(1,2) sobre a cota de mercado ao final do período.

Com relação ao imóvel de Salvador, o inquilino atrasou o pagamento de abril, de forma que o mesmo não foi contabilizado no mês, no entanto, o aluguel já foi regularizado no mês de maio.

Em sequência ao programa de recompra anunciado, no mês de abril fizemos uma recompra inicial de 1.548 cotas. No mês subsequente, fizemos uma recompra de mais 5.000 cotas, de forma que as 6.548 cotas foram recompradas a um custo médio de R$32,01 por cota.

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.

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

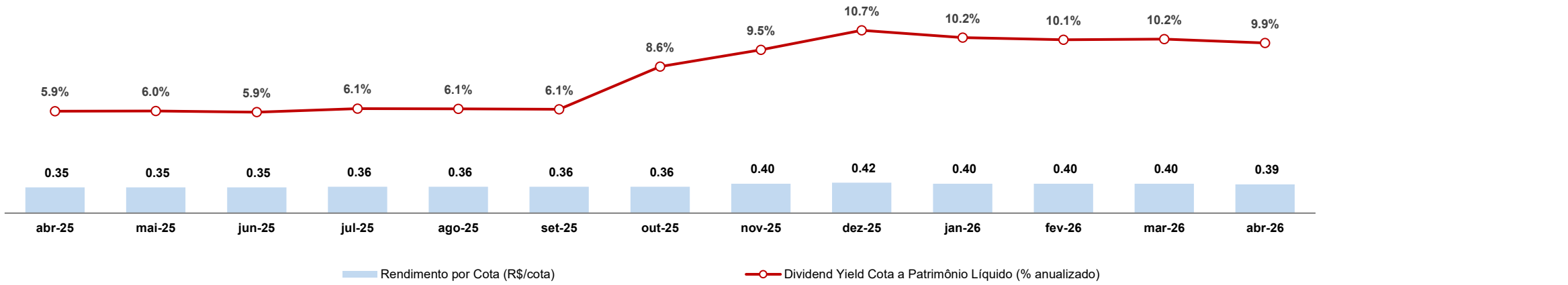
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 30/04/2026

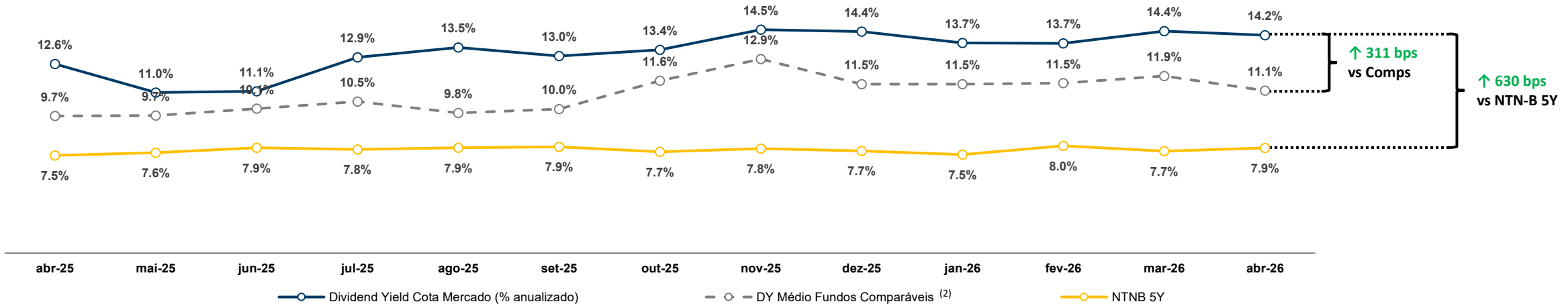
Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Jan-26	Fev-26	Mar-26	Abr-26
TOTAL DE RECEITAS	**R$**	**1,970,082**	**1,989,513**	**1,989,950**	**1,615,252**
Receita de Locação	R$	367,020	367,020	367,020	-
Lucros Imobiliários	R$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R$	31,528	15,948	16,386	13,707
Receita Renda Variável	R$	1,571,535	1,606,545	1,606,545	1,601,545
TOTAL DE DESPESAS	**R$**	**(351,118)**	**(224,587)**	**(206,411)**	**(124,121)**
Despesa Imobiliária	R$	-	-	-	-
Despesa Financeira	R$	-	-	-	-
Taxa Total Adm.	R$	(131,610)	(127,970)	(110,480)	(132,321)
Outras Receitas/Despesas	R$	(219,508)	(96,617)	(95,931)	8,200
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	**R$**	**1,618,964**	**1,764,926**	**1,783,539**	**1,491,131**
Retenção ou Distribuição de Caixa	R$	(250,855)	(104,893)	(86,280)	(331,942)
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	**R$**	**1,869,819**	**1,869,819**	**1,869,819**	**1,823,074**
NÚMERO DE COTAS	#	4,674,548	4,674,548	4,674,548	4,673,000
RENDIMENTO POR COTA	**R$**	**0.40**	**0.40**	**0.40**	**0.39**

Performance do Fundo – *Dividend Yield*

O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis



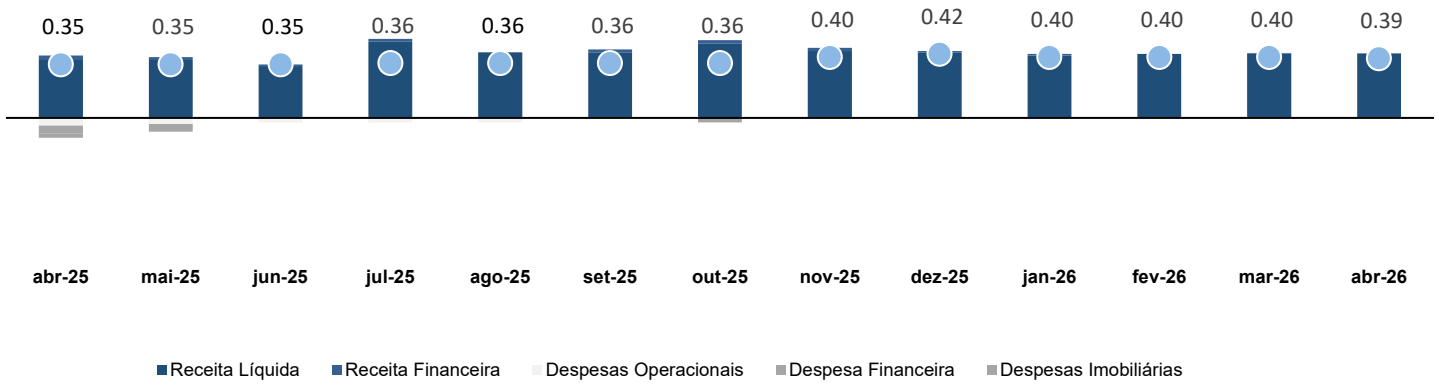


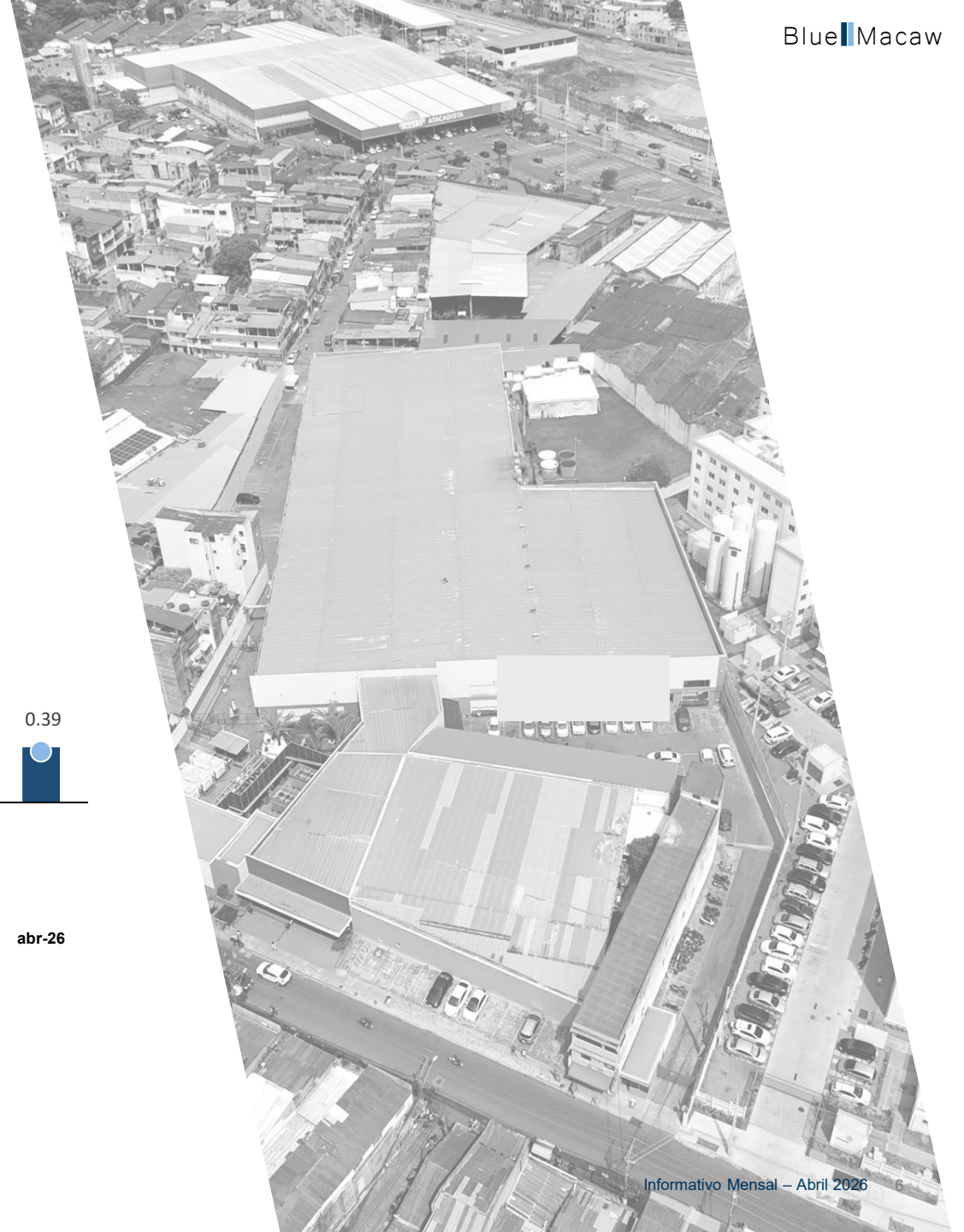
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) A partir de out/25, os fundos comparáveis são aqueles do IFIX

Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em abril de 2026, a distribuição do Fundo foi de R$ 0,39 por cota [1,2].

Performance em R$/Cota



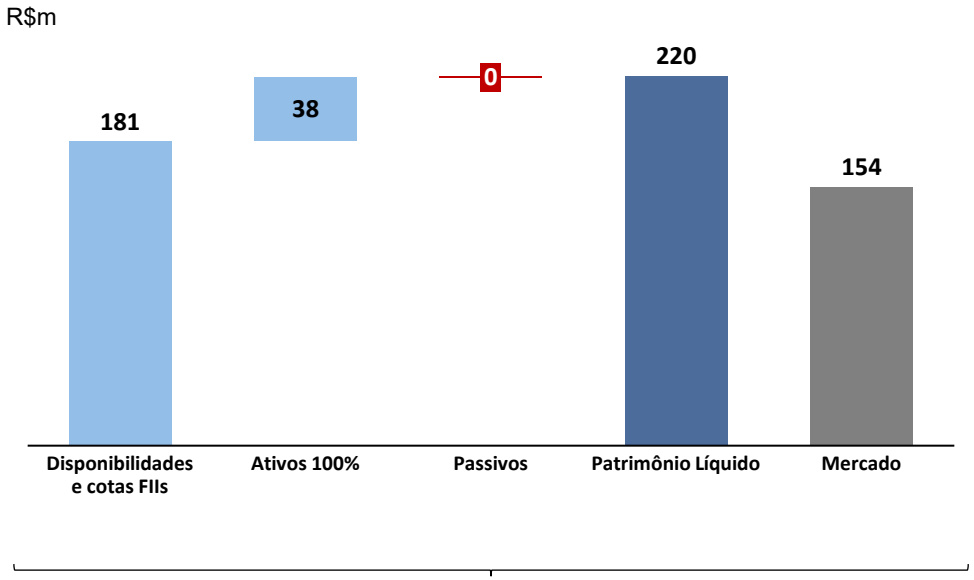


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

Rentabilidade

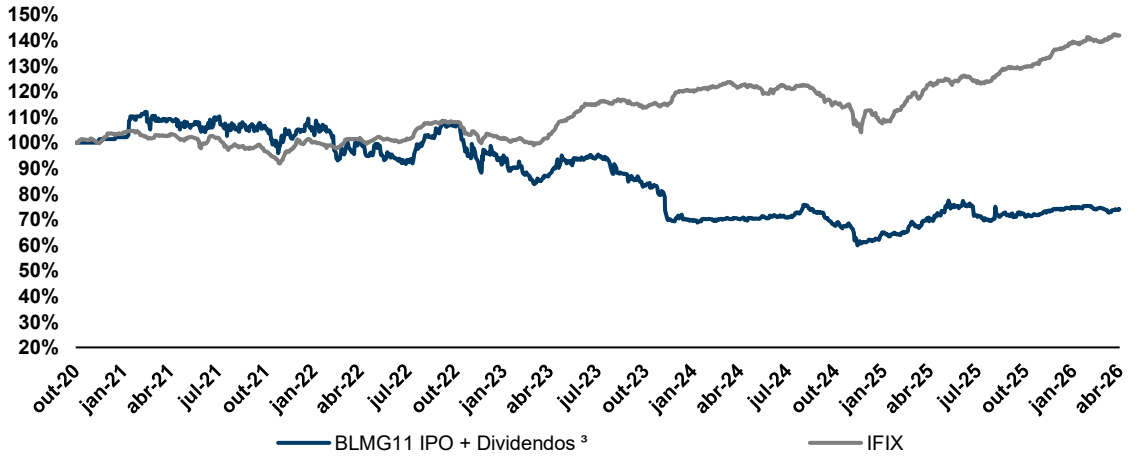
Após o turnaround iniciado em outubro de 2022, tivemos 2 anos de reestruturação, nos quais encerramos a alavancagem de aproximadamente 67% do valor dos ativos em out/22 para os atuais 0%. Em 2025, observamos o início da recuperação

Valor de Mercado vs PL



R$m	
Disponibilidades e cotas FIIs[1]	181
Ativos 100%	38
Passivos	(0)
Patrimônio Líquido	**220**
Cota Patrimonial (R$)	**47.09**
Mercado	**154**
Cota Mercado (R$)	**32.99**

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	51.9
2026	1.8	1.3	-3.7	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.4

(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	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
Receita imobiliária[1]	22,260	7,487	1,985	2,010	1,939	1,974	1,974	1,602
Receita Financeira	1,164	78	76	61	32	16	16	14
Despesas Financeiras	(1,078)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,369)	(502)	(135)	(110)	(132)	(128)	(110)	(132)
Outros Não Recorrentes	(3,765)	(404)	(290)	(95)	(220)	(97)	(96)	8
Lucro Caixa	**17,212**	**6,659**	**1,636**	**1,866**	**1,619**	**1,765**	**1,784**	**1,491**
R$ / Cota	**3.68**	**1.42**	**0.35**	**0.40**	**0.35**	**0.38**	**0.38**	**0.32**
Distribuição	**19,652**	**7,433**	**1,870**	**1,944**	**1,870**	**1,870**	**1,870**	**1,823**
R$ / Cota	**4.20**	**1.59**	**0.40**	**0.42**	**0.40**	**0.40**	**0.40**	**0.39**

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

Balanço Patrimonial

R$ mil	dez-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FIIs líquidos	180,059	188,415	180,059	180,412	183,302	182,100	181,001
CRIs	-	7,766	-	-	-	-	-
Imóveis	38,086	38,081	38,086	38,086	38,086	38,086	38,086
Imóveis em sociedade	-	-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	763	1,358	763	762	506	888	1,396
Ativo Total	**218,908**	**235,620**	**218,908**	**219,260**	**221,894**	**221,074**	**220,483**
Passivo							
Provisão para reparos / outros	321	295	321	325	314	315	430
Aquisição paga em cotas	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	218,586	235,325	218,586	218,935	221,580	220,760	220,054
Passivo Total	**218,908**	**235,620**	**218,908**	**219,260**	**221,894**	**221,074**	**220,483**

(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

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

BlueMacaw

SOBRE O GESTOR

BlueMacaw

Nosso Histórico

Mais de 15 anos de experiência de investimentos imobiliários

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

Blackstone

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

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

XP Inc.

xp investimentos

2021

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

2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni
> 1ª Oferta BLCA

2022

OAKTREE

- Parceria estratégica entre BLMG e a Oaktree Capital Management

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

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 valido 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.