

Relatório Mensal | Maio 2022

BlueMacaw Logística

BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

Gestão ativa institucional de investimentos imobiliários 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, nos setores de galpões logísticos e industriais localizados em todo o território nacional, com foco principal na região Sudeste e em ativos com exposição ao mercado de *e-commerce*. O BlueMacaw Logística é diferenciado por sua alta capacidade de originação 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

2

▪ Quantidade de Cotas

3.810.588

▪ Número de Cotistas

7.692

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 360.918.215,84

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 94,71

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 83,77

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 31.05.2022

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos

100%

Ocupação Financeira

7,5 anos

WAULT ⁽¹⁾

82%

Exposição da Receita ao
e-commerce

0,95%

Rendimento mensal ^(2,3)

R\$0,80

Dividendos Mai/22 ⁽²⁾

Comentários da Gestão ⁽⁴⁾

Apesar da alta das taxas de juros e do cenário de macroeconômico com inflação alta, o mercado de Fundos Imobiliários segue atrativo para os investidores, tanto no varejo como institucional. O mês de maio trouxe um aumento de 12% nos volumes negociados no mercado secundário ⁽⁵⁾. Investidores pessoa física, que respondem por quase 75% do total de investidores ⁽⁶⁾, aumentaram o volume de compras em quase todos os segmentos, aproveitando investimentos em ativos de boa qualidade que vêm sendo negociados a valores descontados.

O mês foi ainda marcado pela preocupação de mercados estrangeiros com a alta da inflação na zona do Euro e EUA, e com medidas tomadas pelas autoridades monetárias para conter essa tendência de alta inflacionária. No Brasil o IPCA arrefeceu, e veio abaixo das projeções de 0.59%, fechando o mês em 0.47% ⁽⁷⁾, já com a perspectiva de estabilização da taxa de juros e revisão positiva do PIB para 2022.

O BLMG segue sendo o Fundo com um dos melhores *DY* do mercado entre os Fundos de logística listados ⁽⁸⁾ – o *DY* anualizado na cota a mercado no fechamento do mês foi de 11.5%. Para investidores que buscam altos níveis de *dividend yield* em Fundos com bons fundamentos, compostos por portfólios de qualidade superior, com baixo risco de crédito e ativos bem localizados, o BLMG segue sendo uma boa opção para diversificação do portfólio.

A estrutura de capital e a alavancagem estruturada via CRI na aquisição dos ativos costuma gerar muitas dúvidas e insegurança quanto à capacidade de pagamento destes CRI pelo Fundo. Como já ressaltamos em diversos materiais publicados, os CRI foram estruturados com significativa carência de amortização e longo fluxo de amortização, casado com os contratos de aluguéis tanto no prazo, como no índice de reajuste, permitindo uma estrutura de repagamento da dívida alinhada ao crescimento do Fundo. Vale ressaltar também que estes CRI foram estruturados em um ambiente de baixa taxa de juros e alta liquidez para esse mercado, o que resultou em um custo muito atrativo para o Fundo e que gera valor para o cotista. Veja mais detalhes do custo da dívida na página 9.

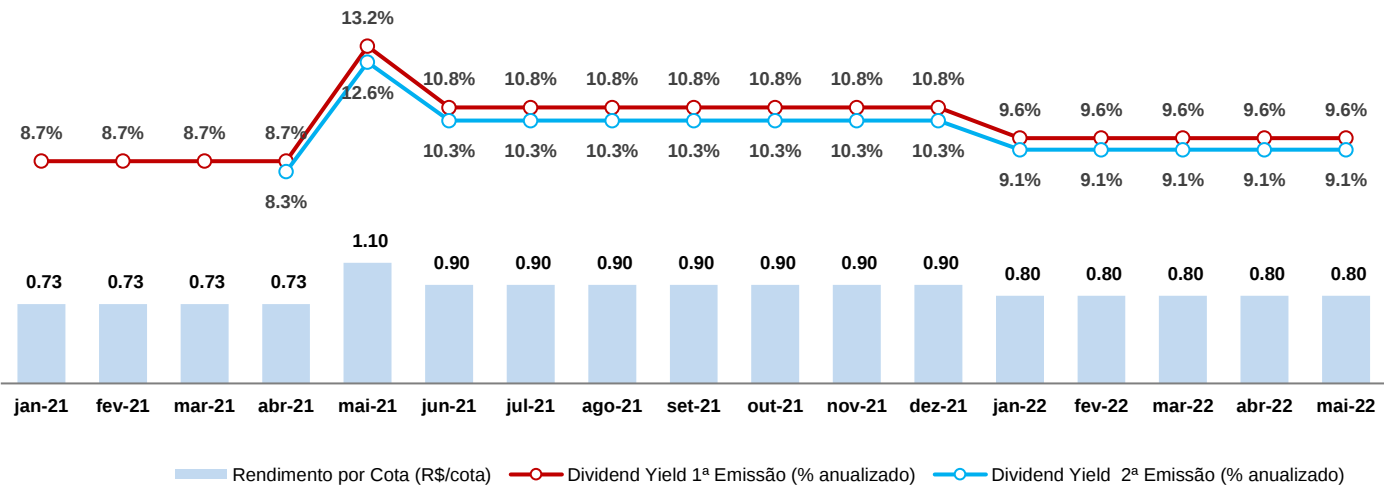
Nos próximos 12 meses o valor total projetado de receitas é de R\$80 milhões e o montante total de serviço da dívida (incluindo juros e amortizações) é de R\$ 49 milhões, para um portfólio avaliado em +R\$1bilhão. A perspectiva da gestão é de manutenção dos dividendos mensais em linha com os patamares atuais, para este mesmo período ⁽²⁾.

Vale ressaltar, novamente, que o BLMG possui hoje um portfólio logístico de alta qualidade, com (a) alto percentual de contratos atípicos (72%); (b) inquilinos com excelente risco de crédito e ligados a setores vencedores (particularmente *e-commerce*); (c) níveis bem defendidos de aluguel por metro quadrado; (d) alavancagem de longo prazo *accrutive* (i.e. inferior ao *cap rate* do ativo), com custo médio ponderado equivalente à NTN-B de prazo equivalente; (e) vacância física de 1% (correspondente à área de 1.942m² no ativo de Jandira) e (f) ocupação financeira de 100%.

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

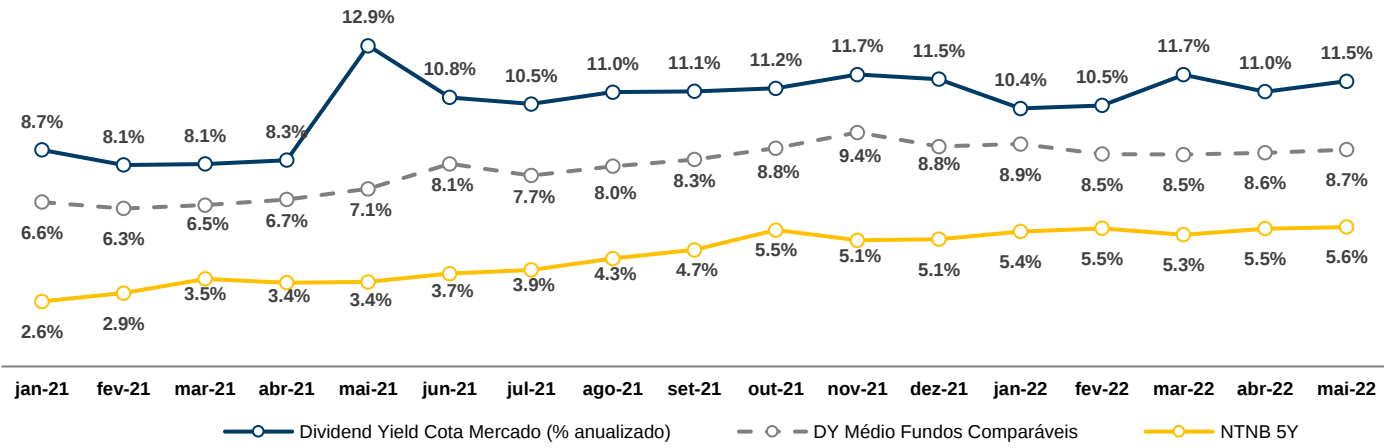
(1) WAULT indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel próprio; (2) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura; (3) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 31.05.2022; (4) Valores de fechamento em 31.05.2022; (5) XP, B3, Comdinheiro; (6) B3; (7) IBGE; (8) Ranking FIIs Logísticos – Funds Explorer

Performance do Fundo – Dividend Yield



No mês de maio, a distribuição de dividendos foi de R\$0,80/cota ⁽¹⁾, em linha com o patamar praticado nos últimos meses ⁽¹⁾.

Ainda neste mesmo mês, o Fundo apresentou um *spread* de 275bps sobre o dividend yield médio dos fundos comparáveis, quando comparado com o *dividend yield* do BLMG calculado sobre a cota no mercado secundário. Utilizando a mesma métrica, também podemos observar um *spread* de 586bps sobre a NTN-B de 5 anos.

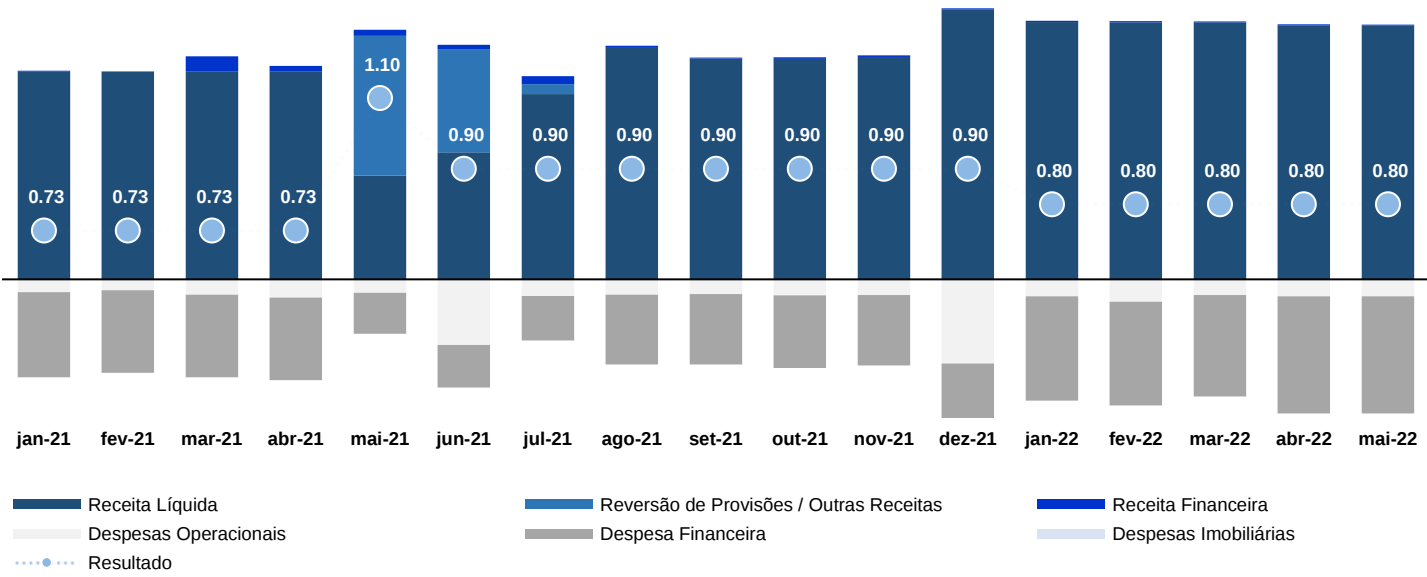


Performance do Fundo – Dividend Yield

Em maio de 2022, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,80/cota ^(1,2), equivalente ao *dividend yield* anualizado de 9,6% e 9,1% calculado sobre a cota da 1ª e 2ª Emissão, respectivamente ^(1,2).

A distribuição de dividendos vem em linha com o patamar praticado nos últimos meses.

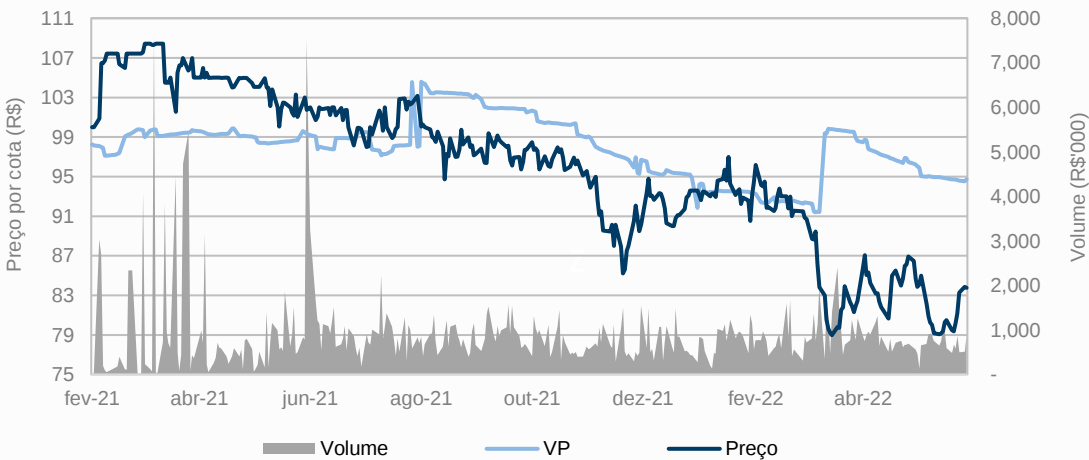
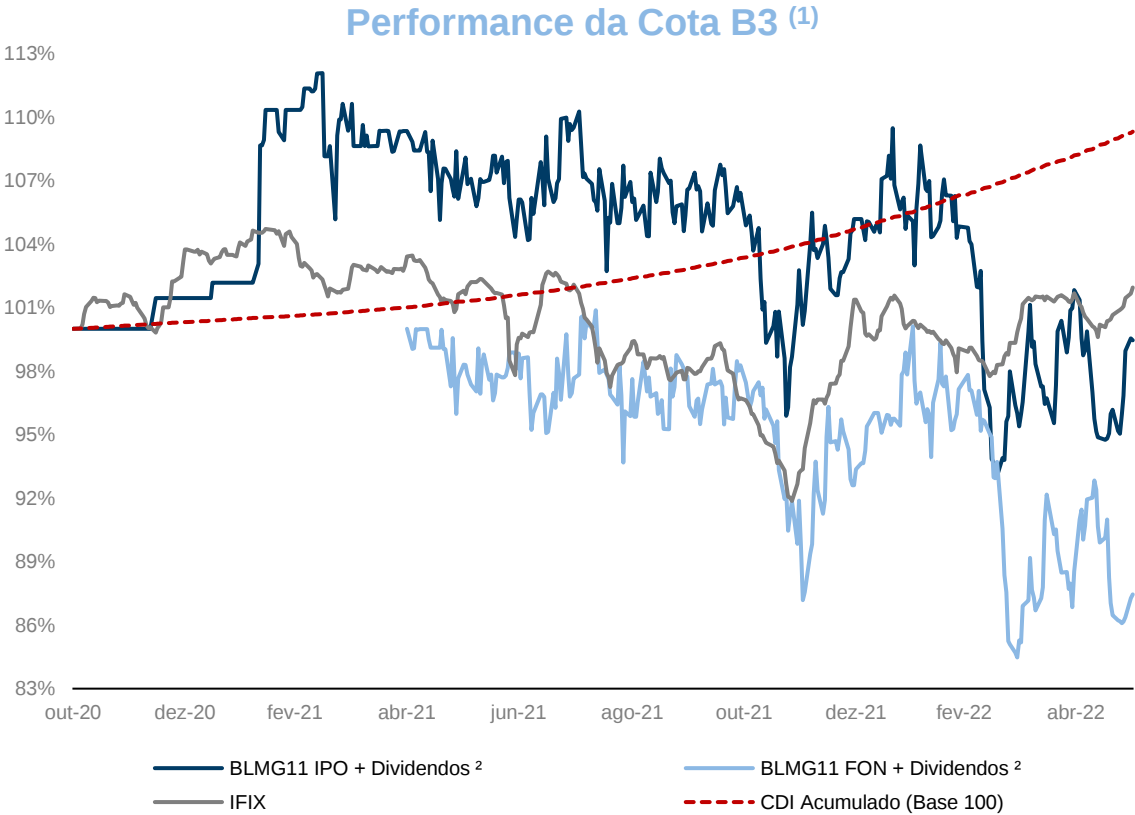
Performance em R\$/Cota



(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 recente flutuação do mercado secundário, e desde o início das atividades do Fundo, a cota apresenta perda acumulada de -0,6% ⁽²⁾ contra +1,9% do IFIX e +9,3% do CDI, como é possível observar no gráfico à esquerda. A tabela abaixo apresenta também a rentabilidade total do Fundo calculada sobre o valor da cota da 2ª emissão, incluindo os rendimentos distribuídos no período compreendido entre a 2ª Emissão e o final de maio de 2022.



	1ª emissão	2ª emissão
Data de encerramento da emissão	30/10/20	22/04/21
Valor de Emissão da Cota (R\$/cota) ⁽³⁾	100,00	105,00
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota) ⁽⁴⁾	-0,6%	-9,4%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	83,77	83,77
Variação Acumulada da Cota Mercado	-16,2%	-20,2%

(1) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência. Fonte: Bloomberg; (2) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados; (3) Refere-se ao valor bruto da cota da 1ª emissão e da 2ª emissão, incluindo custos decorrentes da Oferta do Fundo; (4) Rentabilidade total no período compreendido entre 30/10/20 e 31/05/22. Os rendimentos considerados incluem os dividendos apurados segundo regime de caixa desde a liquidação do Fundo em 30/11/20, ajustado pelo regime de competência.



Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2020	2021	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22
Receitas de Aluguel ⁽¹⁾	5.057	49.920	6.435	6.429	6.429	6.354	6.354
Outras Receitas ⁽²⁾	4.789	8.162	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	9.847	58.082	6.435	6.429	6.429	6.354	6.354
Receita Financeira	86	922	36	30	21	28	21
Despesas Financeiras	(3.296)	(17.221)	(2.608)	(2.596)	(2.542)	(2.933)	(2.933)
Taxa de Administração do Fundo	(402)	(6.276)	(325)	(293)	(263)	(277)	(277)
Outras Despesas Não Recorrentes	(1913)	(523)	(107)	(272)	(129)	(153)	(153)
Lucro Caixa Gerencial ⁽³⁾	4.321	34.985	3.431	3.299	3.516	3.020	3.012
Outros Ajustes ⁽⁴⁾	-	(1837)	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	4.321	33.148	3.431	3.299	3.516	3.020	3.012
Rendimento Distribuído	4.133	33.669	3.048	3.048	3.048	3.048	3.048
R\$ / Cota	2,18	10,30	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

(1) Em dezembro de 2021 o aluguel de Via Varejo teve seu reajuste anual por IPCA

(2) Outras receitas em julho de 2021 incluem receita com liquidação da SPE antiga detentora do ativo BMLog SBC

(3) Visão gerencial da efetiva geração de caixa dos veículos utilizados para investimentos combinados

(4) Referente à equivalência patrimonial pela combinação dos veículos de investimento

Balanço Patrimonial

R\$ mil	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa	6.659	4.373	3.110	4.107	4.578	3.691	3.200
Imóveis ⁽¹⁾	1016.890	1018.059	1018.630	1019.053	1049.965	1050.641	1050.585
Adiantamentos	1672	1672	172	172	172	172	172
Contas a Receber	3.111	2.483	2.475	1631	1635	2.423	2.339
Ativo Total	1.028.332	1.026.587	1.024.387	1.024.963	1.056.350	1.056.927	1.056.296
Passivo							
Provisão para reparos / outros	5.493	4.762	2.213	2.191	2.213	2.183	2.219
Obrigações por securitização	653.377	660.538	666.068	670.052	677.062	686.309	693.159
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	369.462	361.287	356.106	352.720	377.075	368.434	360.918
Passivo Total	1.028.332	1.026.587	1.024.387	1.024.963	1.056.350	1.056.927	1.056.296

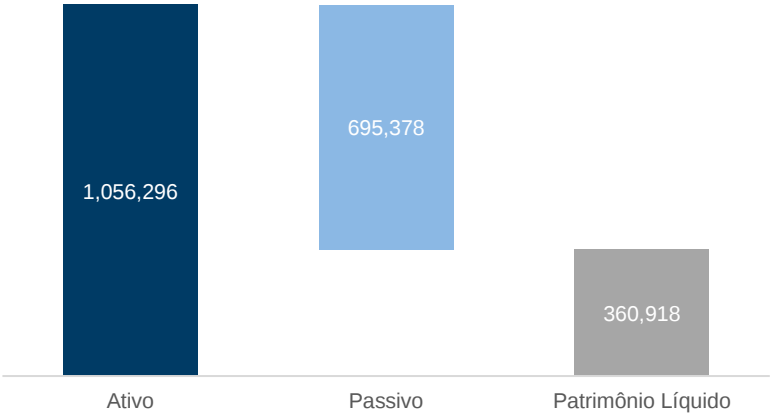
(1) A variação em março de 2022 se deve à reavaliação dos ativos

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

Alocação de Investimentos

% de ativos

Atualmente, 99% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 1 bilhão, e o Fundo mantém aproximadamente R\$ 4 milhões, ou 1% do ativo, em fundos de renda fixa.



Composição do Passivo

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Fundo detém obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que foram emitidos para aquisição dos ativos BMLog Rio, BMLog Extrema e BMLog Jandira ⁽¹⁾. As obrigações do Fundo relacionadas ao pagamento dos CRIs totalizam R\$ 693 milhões, dos quais R\$ 682 milhões estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos, sendo que o vencimento desse montante também coincide com o prazo de locação dos contratos típicos e atípicos. Além disso, as operações contemplam períodos de carência de juros e/ou amortização, condições favoráveis à operação, tendo em vista a estratégia do Fundo.



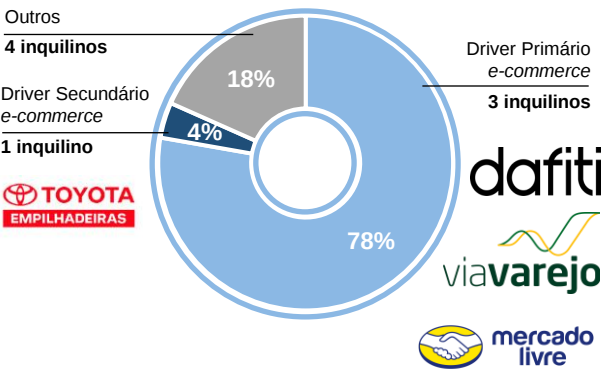
Nos próximos 12 meses, o fluxo esperado da receita bruta imobiliária contratada é de aproximadamente R\$ 80 milhões ⁽²⁾, enquanto, no mesmo período, as parcelas referentes ao serviço da dívida (incluindo juros e amortização) das operações de CRI do portfólio totalizam aproximadamente R\$ 49 milhões ⁽²⁾.

(1) Códigos IF das operações: 20K0571487, 21E0705635, 21E0705657, 21F0001447, 21J0705438, 21J0705627
(2) Não deve ser interpretado como promessa de pagamentos ou recebíveis futuros pelo Fundo.

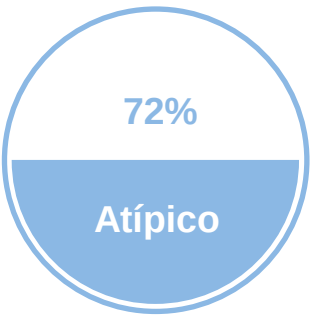
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

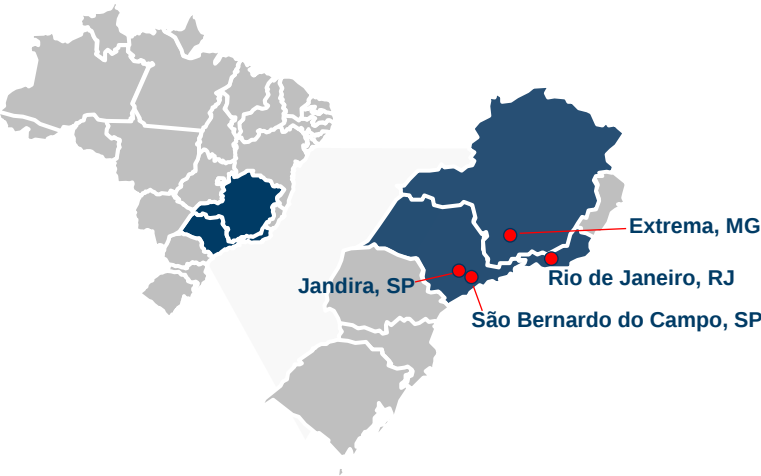
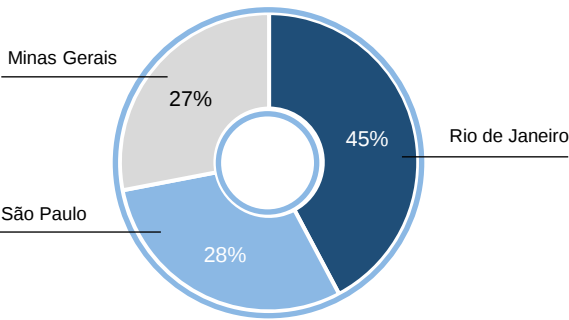
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

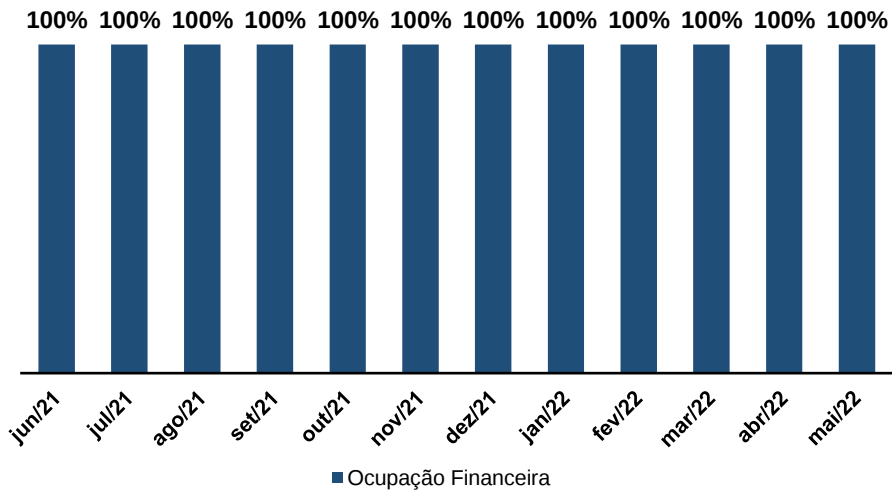


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos.



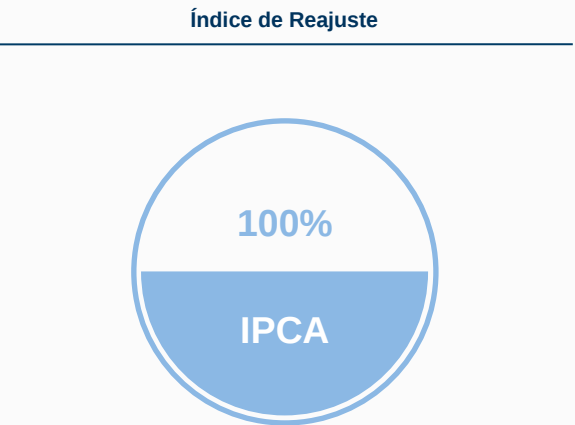
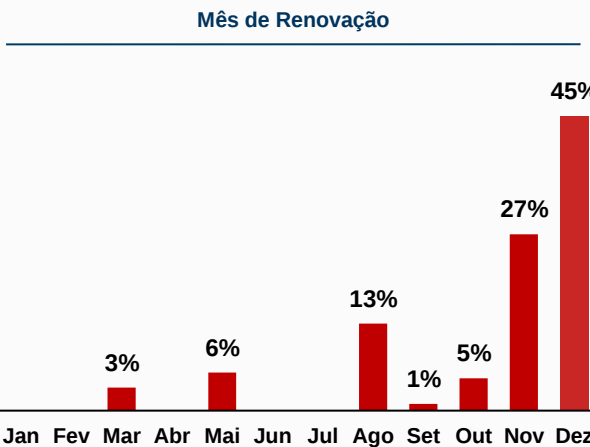
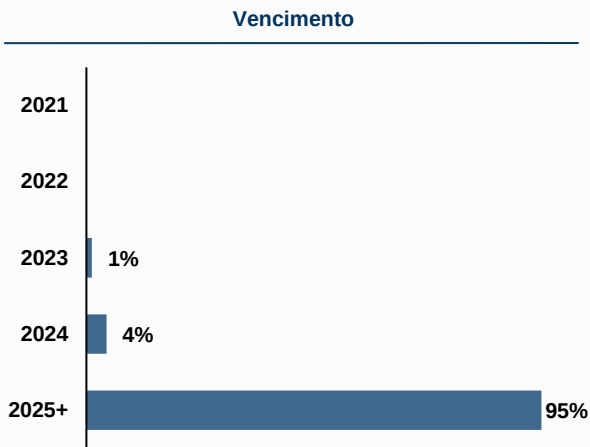


Indicadores Operacionais



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

Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
285.133 m²



Nov/20



Abr/21



Mai/21



Jun/21



Endereço	Estr. dos Palmares – Paciência, Rio de Janeiro – RJ	Estr. Particular Sadae Takagi, 2235 - São Bernardo do Campo – SP	Estr. Municipal Luiz Lopes Neto, 617 – Extrema – MG	Rod. De Acesso João Góes, 2.300 – Jandira – SP
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	Classe AAA	Classe A
ABL Total / ABL Própria	145.578 m² / 145.578 m²	26.940 m² / 26.940 m²	76.878 m² / 76.878 m² ⁽¹⁾	35.737 m² / 35.737 m²
Área do Terreno	292.052 m²	64.685 m²	251.621 m²	109.122 m²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100% ⁽²⁾
Pé Direito	12,5 m	12 m	12 m	11 m
Capacidade do Piso	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	3 ton/m²

(1) A ABL Total e Própria do BMLog Extrema contempla 53.925 m² de ABL referente à Fase 1 e 22.953 m² referente à Fase 2
(2) Considera a renda garantida por 12 meses a partir de Junho de 2021



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.



BMLog SBC

O ativo BMLog SBC, classe AAA, localizado em São Bernardo do Campo, com 27 mil m², também está 100% ocupado. O Mercado Livre (2/3 ocupação), empresa referência no setor de e-commerce, tem operações *cross-docking* e *last mile* no galpão. Já a Toyota Empilhadeiras, realiza operações de manutenção e reparos em empilhadeiras do seu portfólio.



BMLog EXTREMA

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 localizado em Jandira, 100% locado ⁽¹⁾ em contratos típicos para empresas de primeira linha como Baker Hughes, Iron Mountain, Hyde Alimentos e Premix / Worldmix, representando 73%, 16%, 6% e 6% da receita contratada no ativo, respectivamente.

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.



Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLogSBC



Controle de acesso por
QR code com alta
tecnologia e agilidade



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



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários



BMLog
JANDIRA



Uso de tecnologia e
práticas de referência em
segurança do trabalho



+de 70 docas
passagem +100
caminhões/dia



+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação

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

SOBRE O GESTOR

Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos
últimos 10 anos

+R\$2bi

Em ativos sob gestão

+25%¹

Histórico do time em retorno sobre
investimentos

- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background institucional incluindo Blackstone, BTG Pactual, Goldman Sachs e Credit Suisse

1. *Track record* dos sócios BlueMacaw

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

Nosso Histórico

Mais de 10 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

AuM de US\$340m

Nascemos em 2019 através 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

> Blackstone

- Gestão LatAM
- US\$1bn AuM

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta FII Log (BLMG11)



2020

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

XP Inc.

xp investimentos

2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11) > 2ª Oferta FII Log (BLMG11) > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)



2021

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



Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw tem presença no mercado imobiliário

Oportunístico

Aquisição de ativos imobiliários visando ganhos de capital por meio de melhorias significativas de gestão e otimização da estrutura de capital

+R\$6bi
investidos¹

TIR 26% a.a.¹

Estratégias incluem reposicionamento, *growth* e *distress*. Após implementação de mudanças, ativos são vendidos para investidores de longo prazo no modelo *buy, fix, sell*

Core+

Imóveis estabilizados, com horizonte de longo prazo visando base previsível de renda com apreciação de capital a longo prazo

+R\$2bi
geridos

Inclui Fundos Imobiliários (FIIs) do tipo tijolo, bem como FoFs (Fund of Funds) visando geração de renda

Crédito

Soluções criativas de financiamento ao longo da estrutura de capital e espectro de risco (*high yield / high grade*)

+R\$20bi
estruturados¹

Operações fundamentadas por análise especializada dos ativos imobiliários que lastreiam os financiamentos levando em conta uma visão holística na estruturação e aprovação de crédito

1. Track record dos sócios BlueMacaw



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.