

Relatório Mensal | Agosto 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

10.745

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 351.417.258,89

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 92,22

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 83,00

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 31/08/2022

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos

99%

Ocupação Financeira

7,2 anos

WAULT ⁽¹⁾

81%

Exposição da Receita ao
e-commerce

0,96%

Rendimento mensal ^(2,3)

R\$0,80

Dividendos Ago/22 ⁽²⁾

Comentários da Gestão

No mês de agosto, o Brasil apresentou o segundo mês consecutivo de arrefecimento da inflação, com o IPCA e o IGP-M apresentando deflações de 0,36% e 0,70%, respectivamente. A queda nos preços no mês foi impulsionada novamente por cortes no preço dos combustíveis, os quais foram motivados pela queda no preço internacional do petróleo e desoneração do ICMS. O país também fechou o 1º semestre com atividade econômica positiva, com o PIB avançando 1,2% no 2º trimestre – comparado ao 2T21, a alta foi de 3,2%.

Nos EUA, a inflação de agosto registrada pelo CPI apresentou recuo de 0,1%, menor do que o esperado pelo mercado – na base anual o CPI chegou a 8,3% ante expectativa de 8,1%. O resultado pressiona o Fed a aumentar os juros novamente na reunião do FOMC de setembro e sinaliza que o combate à inflação pode ser mais longo que o antecipado. Na Europa, as atenções seguem voltadas para o Banco Central Europeu após a inflação na zona do euro atingir novo recorde em agosto, saltando de 8,9% em julho para 9,1% na base anual, impulsionada principalmente pelos custos de energia e de alimentos.

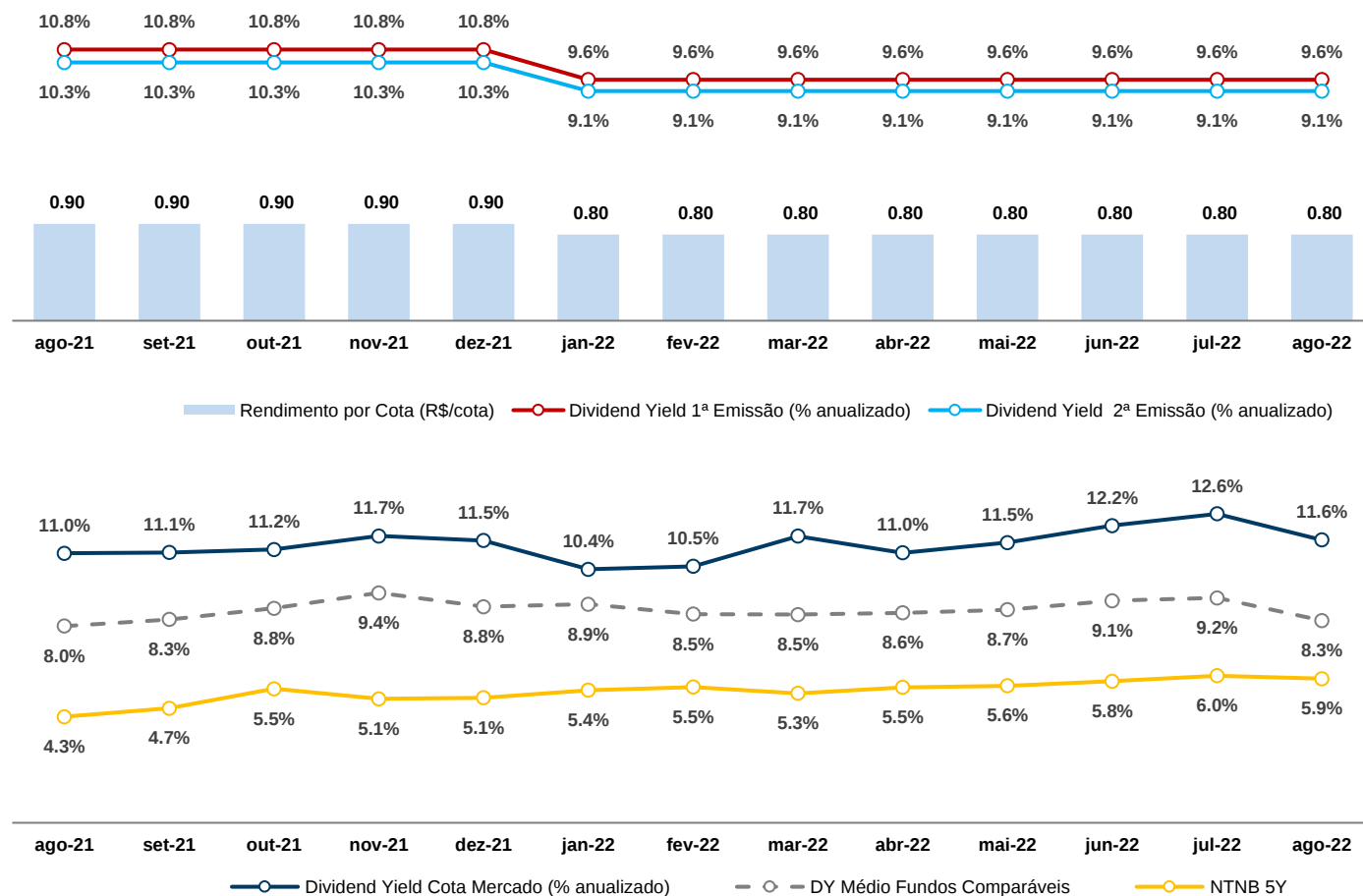
A melhora macroeconômica local foi refletida na performance do Ibovespa (IBOV: +6,2%), que se descolou de mercados internacionais, que registraram perdas (S&P500: -4,2%; NASDAQ: -4,6%) e uma alta volatilidade em agosto devido às incertezas quanto ao combate à inflação nos Estados Unidos e Europa. No mercado brasileiro de fundos imobiliários, o IFIX fechou agosto como o mês com maior volume transacionado em 2022, registrando uma alta acumulada mensal de 5,8%, em linha com o mercado de ações, com um protagonismo de FIIs de tijolo, que iniciaram uma trajetória de recuperação após um período de forte desconto nos preços frente aos valores patrimoniais.

O BLMG segue sendo o Fundo com um dos melhores *dividend yields* do mercado dentre os Fundos de logística listados ⁽⁴⁾ – o *DY* anualizado na cota a mercado no fechamento do mês foi de 11,6% ^(2,3). Para investidores que buscam altos níveis de *dividend yield* em Fundos com bons fundamentos, composto 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.

Em relação ao tema de alavancagem, uma dúvida comum dos investidores do Fundo, é importante notar que as obrigações são de longo prazo, com índices de correção monetária (IPCA) casados com a geração de receita. Além disso, agregam valor relevante à estratégia do Fundo, uma vez que todos os CRIs foram emitidos abaixo do cap-rate de aquisição dos ativos, com uma taxa média 13bps acima da taxa de juros livre de risco (NTN-B de prazo equivalente ⁽⁵⁾). Adicionalmente, nos próximos 12 meses, o Fundo possui contratado R\$ 81 milhões de receita (71% em contratos atípicos) e R\$ 37 milhões de juros. Com relação à amortização, o Fundo tem R\$ 18 milhões a pagar nos próximos 12 meses (equivalente a 1,7% do valor do portfólio) e, não obstante a geração de caixa como um importante fator de proteção, o Fundo possui uma série de alternativas estratégicas para seu pagamento incluindo, mas não se limitando a, reciclagens do portfólio.

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

Performance do Fundo – Dividend Yield



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

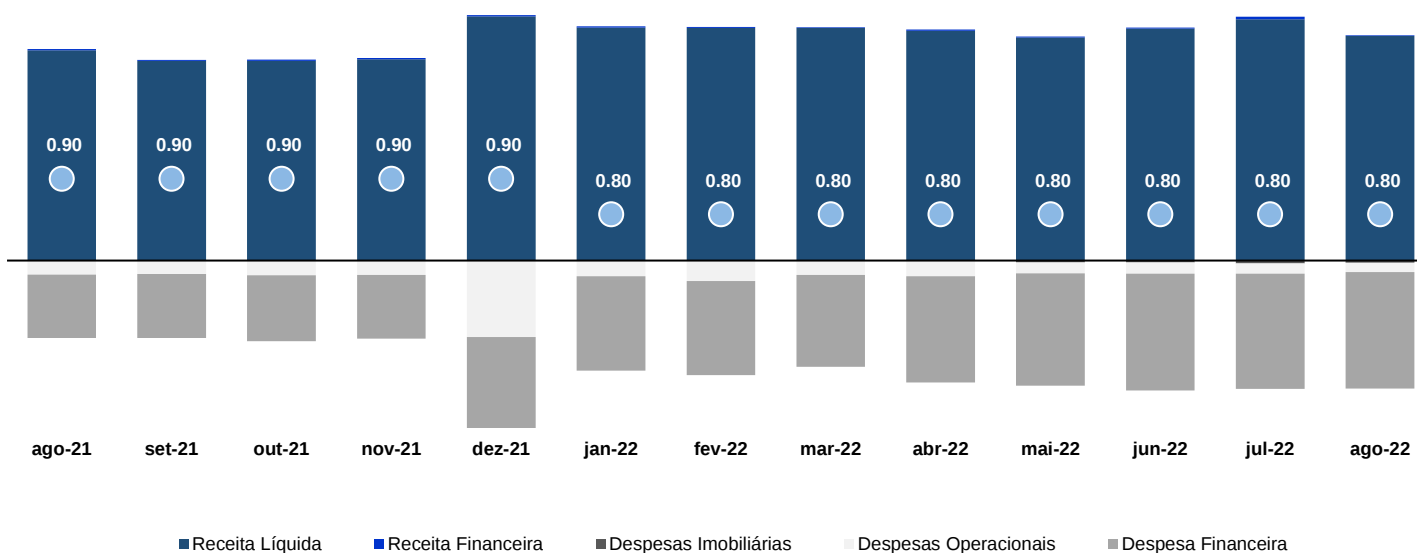
Ainda neste mesmo mês, o Fundo apresentou um *spread* de 330bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis, quando comparado com o *dividend yield* do BLMG calculado sobre a cota no mercado secundário. Utilizando a mesma métrica, também podemos observar um *spread* de 568bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em agosto 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.

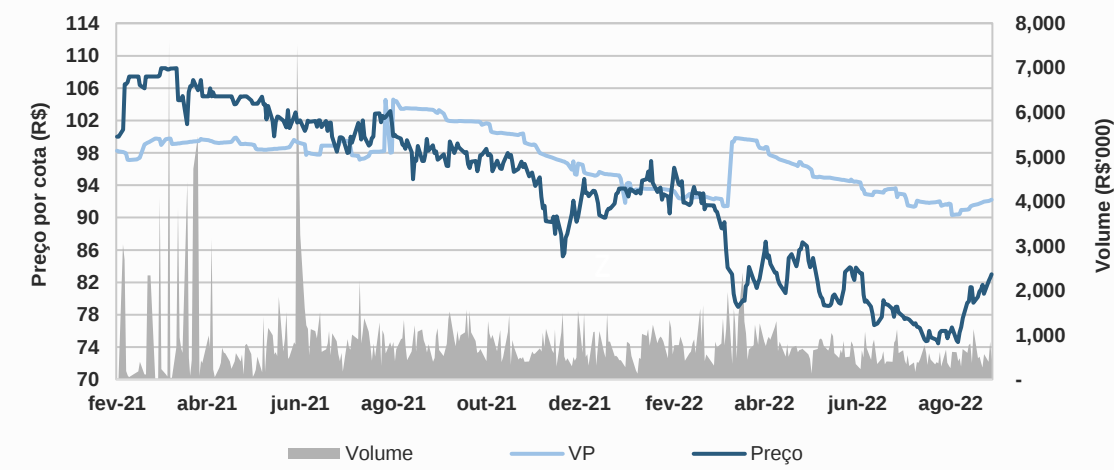
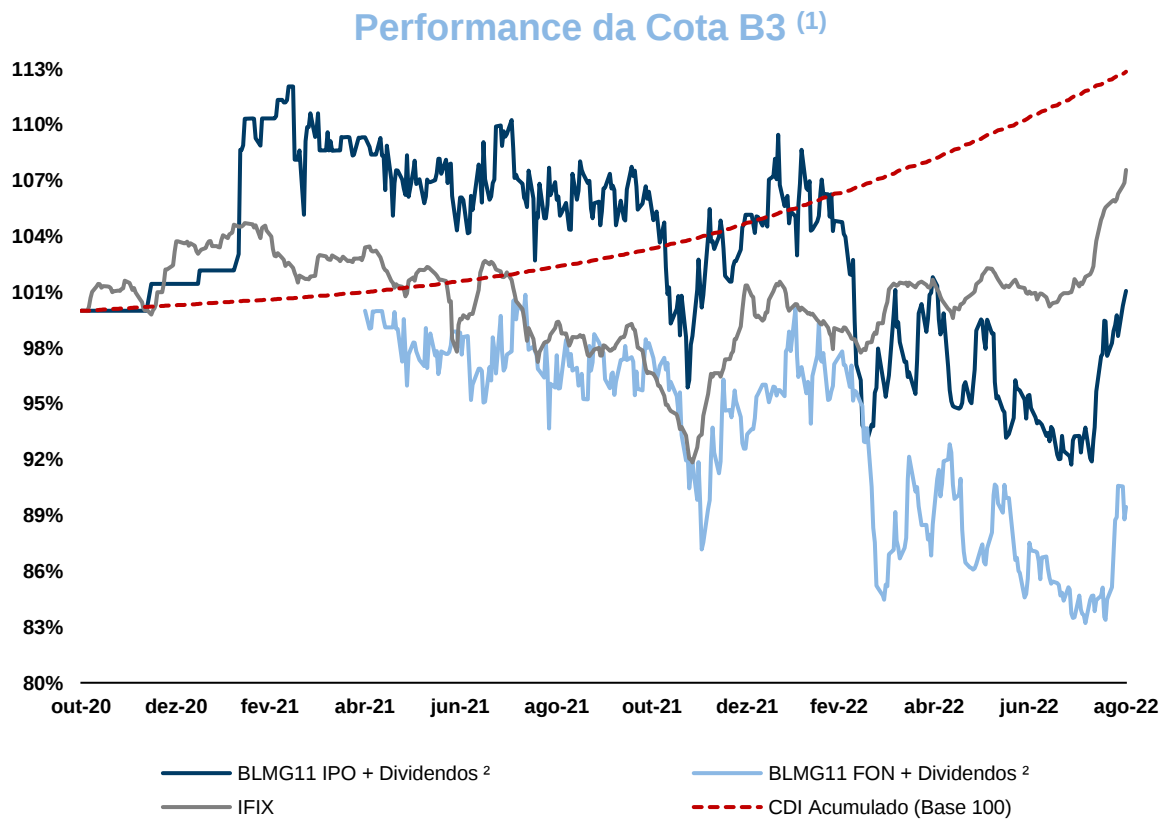
Performance em R\$/Cota



(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 performance acumulada de +1,1% ⁽²⁾ contra +7,6% do IFIX e +12,9% 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 agosto 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⁾	1.1%	-7.9%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	83.00	83.00
Variação Acumulada da Cota Mercado	-17.0%	-21.0%

(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 31/08/22. 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	2021	1S22	mar- 22	abr- 22	mai- 22	jun- 22	jul- 22	ago- 22
Receitas de Aluguel	49,920	38,229	6,429	6,354	6,169	6,412	6,664	6,212
Outras Receitas ⁽¹⁾	8,162	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(104)	-	-	(50)	(54)	(73)	(59)
Receita líquida	58,082	38,125	6,429	6,354	6,119	6,359	6,591	6,153
Receita Financeira	922	165	21	28	25	25	74	15
Despesas Financeiras	(17,221)	(17,000)	(2,542)	(2,933)	(3,095)	(3,226)	(3,183)	(3,217)
Taxa de Administração do Fundo	(6,276)	(1,767)	(263)	(277)	(304)	(305)	(282)	(254)
Outras Despesas Não Recorrentes	(523)	(663)	(129)	(153)	-	(2)	(2)	(4)
Lucro Caixa Gerencial ⁽²⁾	34,985	18,859	3,516	3,020	2,744	2,850	3,198	2,693
Outros Ajustes	(1,837)	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	33,148	18,859	3,516	3,020	2,744	2,850	3,198	2,693
Rendimento Distribuído	33,669	18,291	3,048	3,048	3,048	3,048	3,048	3,048
R\$ / Cota	10.17	6.40	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

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

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

Balanco Patrimonial

R\$ mil	dez- 20	dez- 21	mar- 22	abr- 22	mai- 22	jun- 22	jul- 22	ago- 22
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	15,098	4,373	4,578	3,691	3,200	2,979	3,130	2,663
Imóveis ⁽¹⁾	394,719	1,018,059	1,049,965	1,050,641	1,050,585	1,049,867	1,049,505	1,051,374
Adiantamentos	1,500	1,672	172	172	172	172	172	172
Contas a Receber	6	2,483	1,635	2,423	2,339	2,339	2,334	2,553
Ativo Total	411,323	1,026,587	1,056,350	1,056,927	1,056,296	1,055,356	1,055,141	1,056,762
Passivo								
Provisão para reparos / outros	11,356	4,762	2,213	2,183	2,219	3,396	3,444	3,376
Obrigações por securitização	205,527	660,538	677,062	686,309	693,159	699,320	703,167	701,968
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	194,440	361,287	377,075	368,434	360,918	352,641	348,530	351,417
Passivo Total	411,323	1,026,587	1,056,350	1,056,927	1,056,296	1,055,356	1,055,141	1,056,762

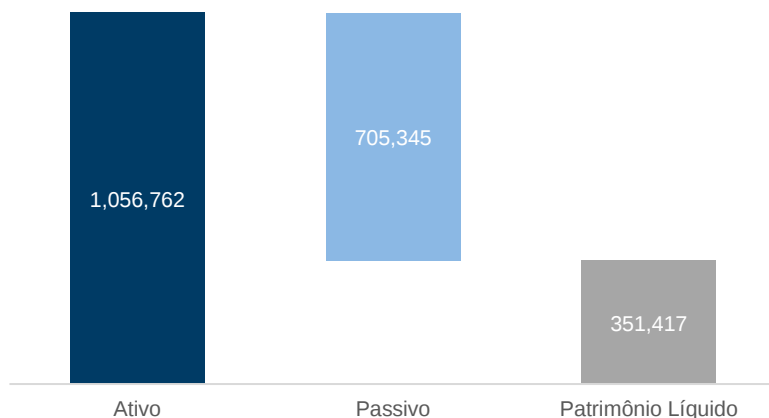
(1) A variação em março de 2022 se deve à reavaliação dos ativos

(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, mais de 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\$ 3 milhões 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\$ 702 milhões, dos quais R\$ 693 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.

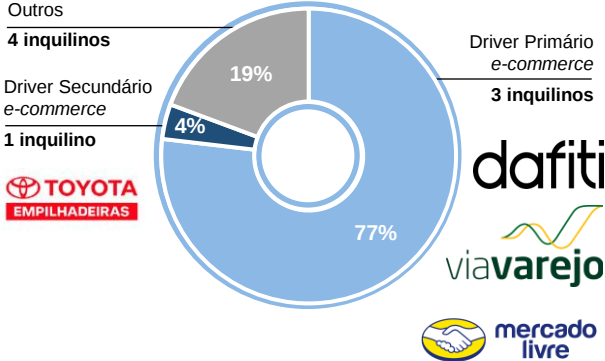


Nos próximos 12 meses, o fluxo esperado da receita bruta imobiliária contratada é de aproximadamente R\$ 81 milhões ⁽²⁾, enquanto, no mesmo período, as parcelas referentes ao serviço da dívida (incluindo juros e amortização) das operações de CRI do portfólio totalizam aproximadamente R\$ 55 milhões ⁽²⁾.

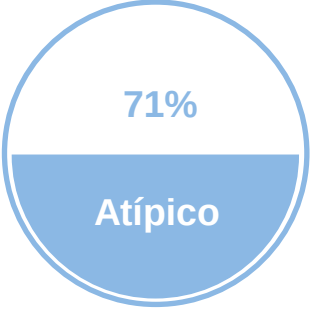
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

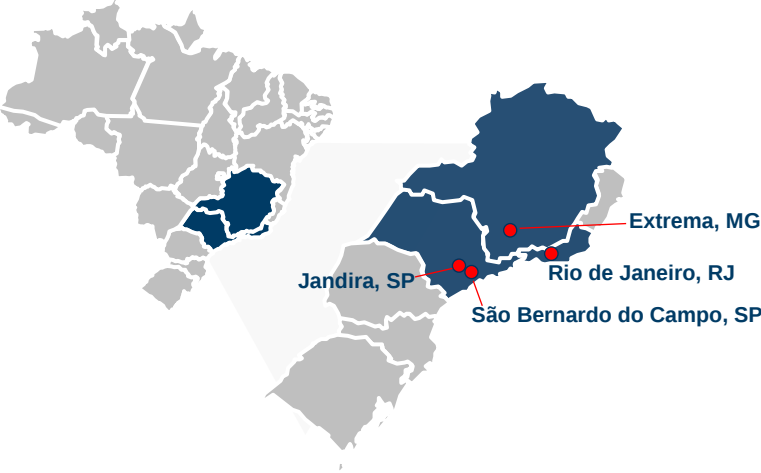
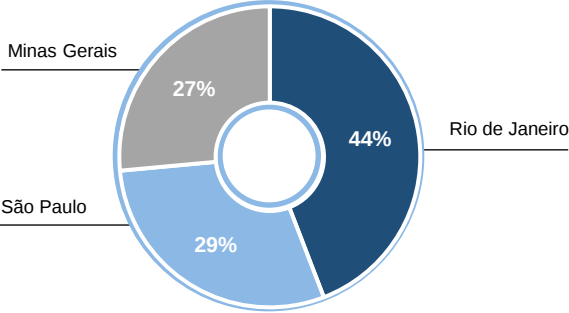
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

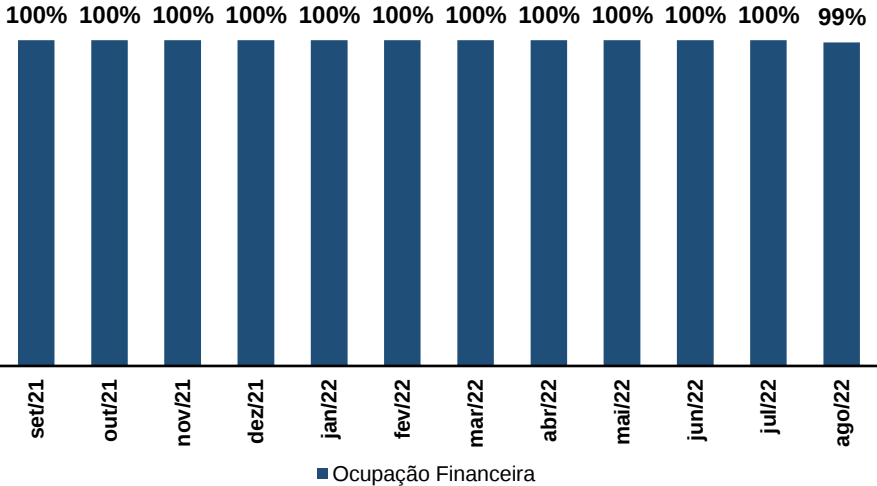


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos



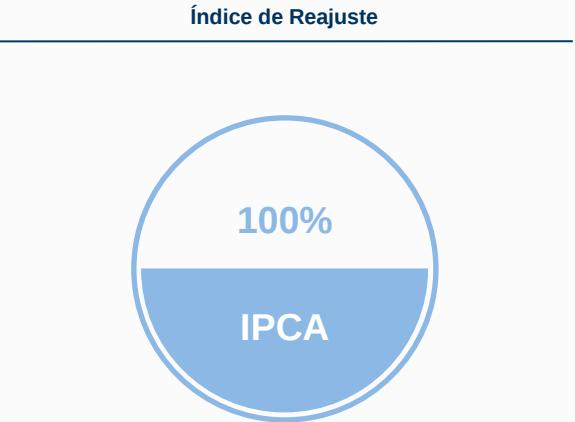
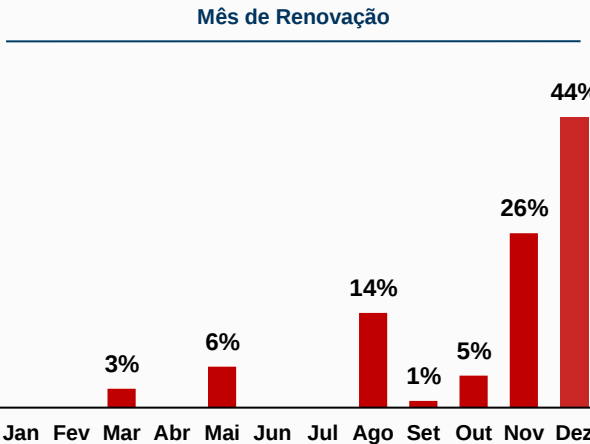
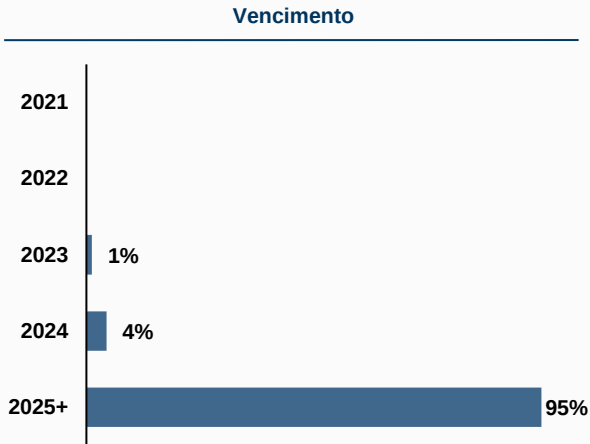


Indicadores Operacionais



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

BMLogRIO



Nov/20

via**varejo**

BMLogSBC



Abr/21

TOYOTA
EMPILHADEIRAS

mercado
livre

BMLogEXTREMA



Mai/21

dafiti

BlueMacaw
BMLogJANDIRA



Jun/21

BAKER
HUGHES
a GE company



PREMIUM

HYDE
ALIMENTOS

IRON
MOUNTAIN®

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	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%	95%
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



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.

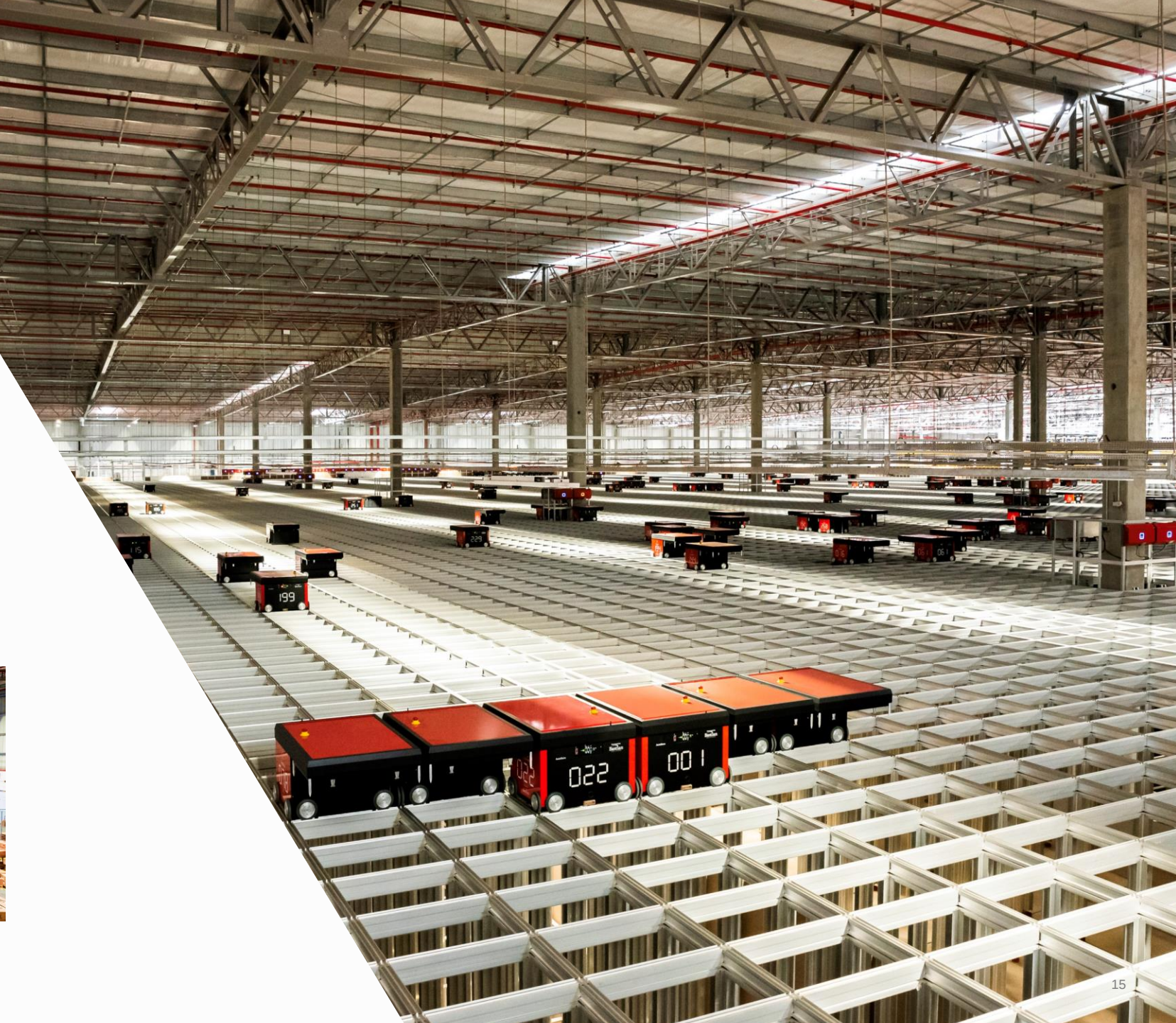


BMLogEXTREMA

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 localizado em Jandira, 95% locado em contratos típicos para empresas de primeira linha como Baker Hughes, Iron Mountain, Hyde Alimentos e Premix / Worldmix, representando 74%, 15%, 5% e 5% 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.