

Relatório Mensal | Novembro 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

11.761

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 348.035.357,30

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 91,33

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 73,80

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 30/11/2022

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

100%

Ocupação

7,1 anos

WAULT ⁽²⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

1,08%

Rendimento mensal ^(3,4)

R\$0,80

Dividendos Nov/22 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

O mês de novembro ficou marcado por uma desaceleração do IPCA, que registrou alta de 0,41% no mês (vs. 0,59% no mês anterior) e acumula alta de 5,90% nos últimos 12 meses, a menor taxa desde fevereiro de 2021 (5,20%). Neste mês, a inflação voltou a ser puxada principalmente pelos grupos de alimentação e transportes, que contribuíram com cerca de 71% do aumento do IPCA em novembro. Enquanto isso, o IGPM registrou o 4º mês consecutivo de deflação, desta vez de 0,56%. Ambos os resultados vieram abaixo do esperado pelo mercado, que apontava uma alta de 0,53% e queda de 0,38%, respectivamente. Outro resultado positivo apresentado no mês de novembro foi o índice de desemprego, que caiu de 8,7% para 8,3% no trimestre finalizado em outubro, segundo o IBGE. Por outro lado, o PIB do 3º trimestre de 2022 apresentou uma perda de momentum em relação aos trimestres anteriores, avançando 0,4% - versus expectativa de 0,7% - apontando para uma possível desaceleração da economia no curto prazo.

No cenário internacional foi destaque o CPI dos Estados Unidos (índice de inflação americano), que subiu 0,1% no mês de novembro e ficou abaixo do esperado pelo mercado (0,3%). Este resultado é mais um importante sinal da desaceleração da inflação no país, após esta ter sido fortemente afetada por choques nos preços dos combustíveis devido à guerra entre Ucrânia e Rússia e nas cadeias globais de suprimento desde o início da pandemia de Covid-19. Ainda em relação aos EUA, o Federal Reserve (banco central americano) decidiu, em seu último comitê de 2022, realizar mais um aumento de 50 bps na taxa de juros do país, levando a taxa para o intervalo de 4,25% - 4,50%. Apesar deste aumento, que já era previsto pelo mercado, uma inflação mais comportada tem fortalecido o sentimento de que o ciclo de altas nos juros pelo Fed está próximo do fim.

No panorama político, novembro foi um mês de grande instabilidade devido à incerteza quanto às nomeações do presidente Lula aos cargos de ministro e aos cargos de presidente das principais estatais do país. Após uma série de especulações ao longo do mês, Lula anunciou, no início de dezembro, o ex-ministro da Educação Fernando Haddad para o ministério da Fazenda e Aloizio Mercadante para a presidência do BNDES – o que coloca em xeque a lei de responsabilidade das estatais, tendo em vista que, por ter atuado em estrutura decisória de um partido político (PT) nos últimos 36 meses, Mercadante estaria inabilitado para assumir o cargo. Ambas as nomeações levaram a reações bastante negativas do mercado financeiro, que esperava por nomes que colocassem a responsabilidade fiscal como uma das prioridades do mandato.

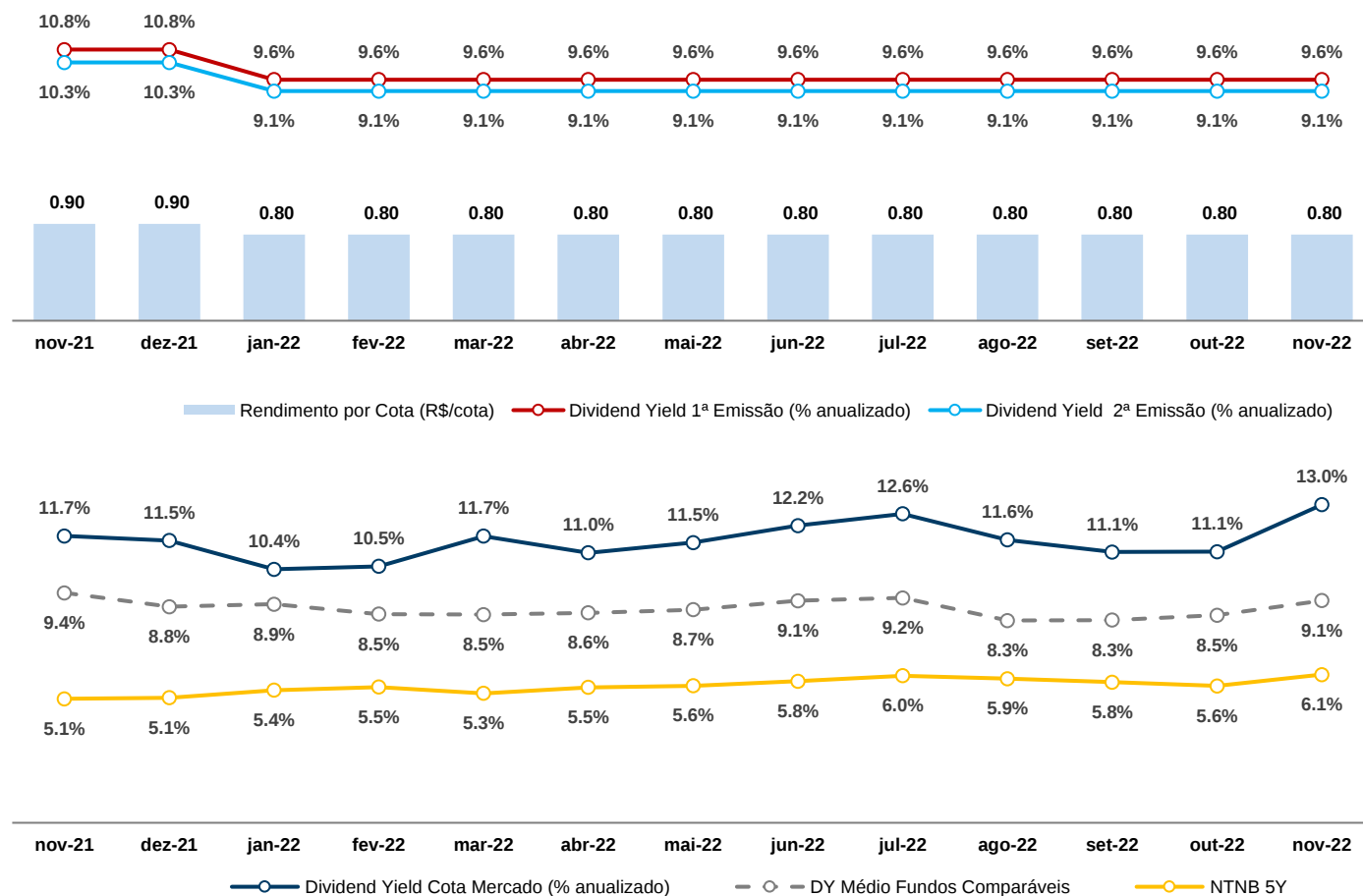
Como reflexo desse ambiente de maiores incertezas no cenário local, o Ibovespa registrou queda em novembro (IBOV: -3,1%), enquanto o IFIX apresentou a maior queda mensal do ano (IFIX: -4,1%). Por outro lado, os mercados internacionais registraram mais um mês de retomada, com os índices Dow Jones, S&P500 e Nasdaq avançando 5,7%, 5,4% e 4,4%, respectivamente, em novembro.

No âmbito do Fundo, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) no dia 25/11, foi concluído o fechamento da parceria estratégica com veículos de investimento geridos pela Oaktree Capital Management, L.P. (vide [Fato Relevante](#) publicado em 05/10 para mais detalhes). Na data do fechamento, foram investidos R\$ 15.000.100,00 pelos Veículos Oaktree no Triple A Fundo de Investimento Imobiliário (nova denominação do BM II Fundo de Investimento Imobiliário), sendo que o saldo de R\$ 220.000.000,00 será aportado no Fundo e no Triple A via novas ofertas e/ou via chamadas de capital, conforme melhor detalhado na apresentação que integrou o [Fato Relevante](#). Com isso, consolidamos um cenário para o Fundo que permite a manutenção de rendimentos atrativos com desalavancagem já contratada pelos próximos anos. Em novembro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$0,80/cota, equivalente a um DY anualizado de 13,0% ^(3,4) na cota a mercado no fechamento do mês, mantendo-se como um dos melhores *dividend yields* do mercado dentre os Fundos de logística listados ⁽⁵⁾.

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

(1) Valores considerando 100% dos Fundos consolidados, para mais informações sobre participações minoritárias vide p. 7 (2) WAULT indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio; (3) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura; (4) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 30/11/2022; (5) Funds Explorer

Performance do Fundo – Dividend Yield



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

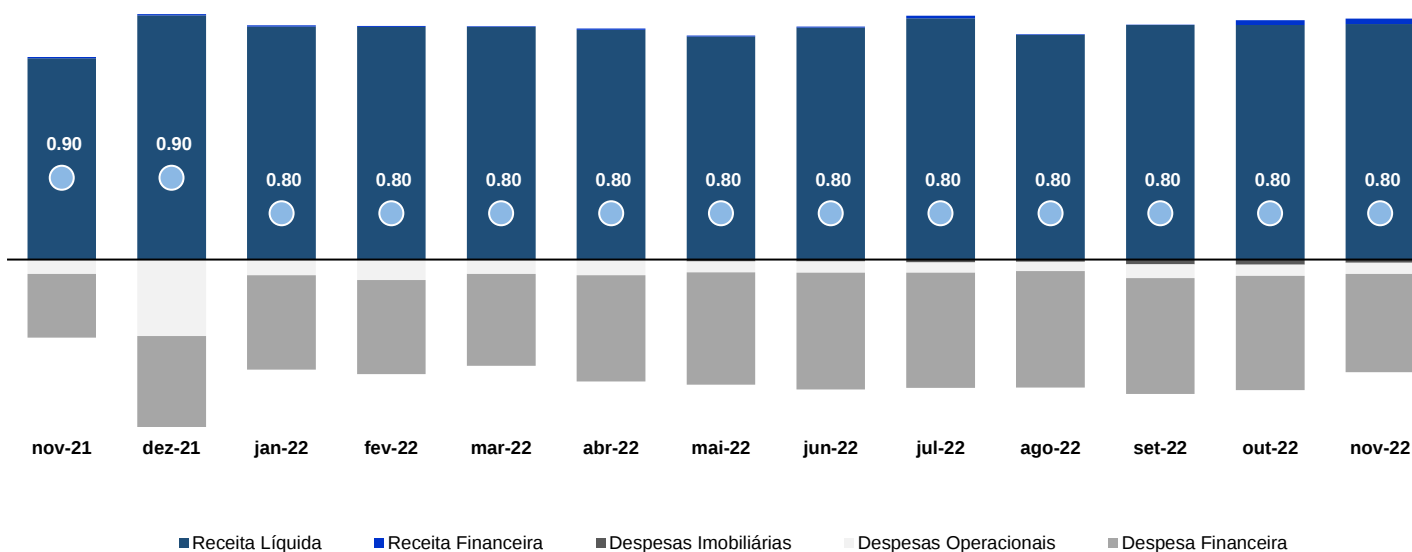
Ainda neste mesmo mês, o Fundo apresentou um *spread* de 392bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis, quando comparado com o *dividend yield* do BLMG calculado sobre a cota no mercado secundário. Utilizando a mesma métrica, também podemos observar um *spread* de 695 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em novembro 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 ⁽³⁾

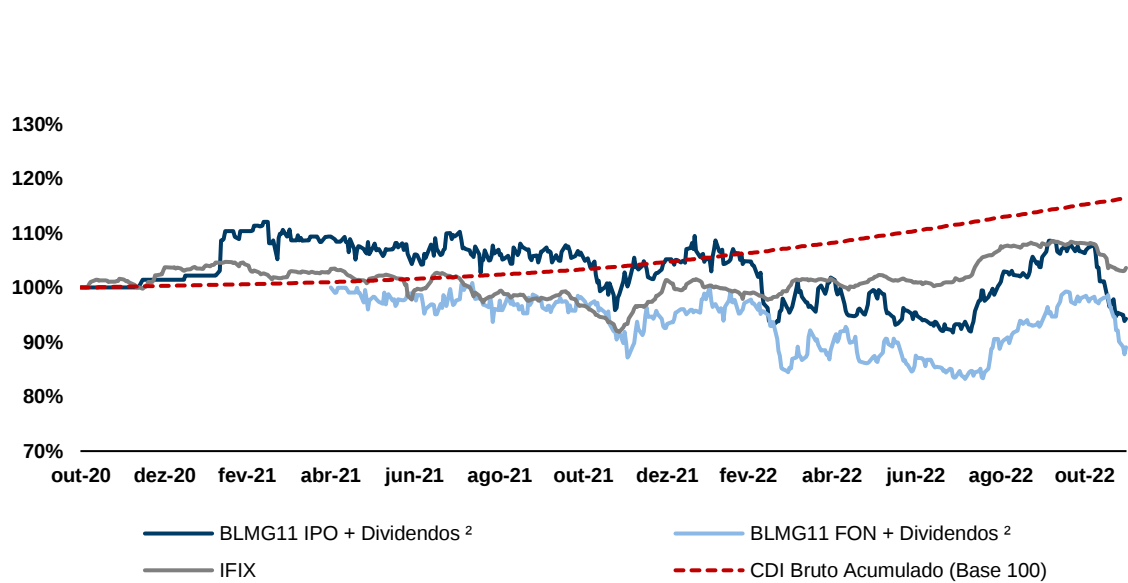


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado
(3) Valores considerando 100% dos Fundos consolidados, para mais informações sobre participações minoritárias vide p. 7

Rentabilidade

Após as recentes flutuações do mercado secundário, e desde o início das atividades do Fundo, a cota apresenta performance acumulada de -5,7% ⁽²⁾ contra +3,6% do IFIX e +16,4% 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 novembro de 2022.

Performance da Cota B3 ⁽¹⁾



	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⁾	-5,7%	-14,4%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	73,80	73,80
Variação Acumulada da Cota Mercado	-26,2%	-29,7%

(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 30/11/22. 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	YTD	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Receitas de Aluguel	49,920	70,583	6,412	6,664	6,212	6,483	6,483	6,511
Outras Receitas ⁽¹⁾	8,162	1,398	-	-	-	-	-	1,398
Despesas de Propriedade	-	(588)	(54)	(73)	(59)	(131)	(137)	(84)
Receita líquida	58,082	71,393	6,359	6,591	6,153	6,352	6,346	7,825
Receita Financeira	922	539	25	74	15	9	134	144
Despesas Financeiras	(17,221)	(32,473)	(3,226)	(3,183)	(3,217)	(3,198)	(3,158)	(2,717)
Taxa de Administração do Fundo	(6,276)	(3,298)	(305)	(282)	(254)	(378)	(308)	(309)
Outras Despesas Não Recorrentes	(523)	(1,957)	(2)	(2)	(4)	(2)	(2)	(1,285)
Lucro Caixa Gerencial ⁽²⁾	34,985	34,204	2,850	3,198	2,693	2,783	3,011	3,659
Outros Ajustes	(1,837)	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	33,148	34,204	2,850	3,198	2,693	2,783	3,011	3,659
Rendimento Distribuído	33,669	33,533	3,048	3,048	3,048	3,048	3,048	3,048
R\$ / Cota	10.17	8.80	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, em 2022 incluem lucro caixa na alienação do galpão logístico Jandira II

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

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-20	dez-21	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	15,098	4,373	2,979	3,130	2,663	18,221	18,214	32,448
Imóveis	394,719	1,018,059	1,049,867	1,049,505	1,051,374	1,052,011	1,051,818	1,006,795
Adiantamentos	1,500	1,672	172	172	172	172	172	172
Contas a Receber	6	2,483	2,339	2,334	2,553	2,556	2,535	2,569
Ativo Total	411,323	1,026,587	1,055,356	1,055,141	1,056,762	1,072,960	1,072,739	1,041,984
Passivo								
Provisão para reparos / outros	11,356	4,762	3,396	3,444	3,376	20,791	20,805	3,753
Obrigações por securitização	205,527	660,538	699,320	703,167	701,968	699,860	698,006	670,306
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	19,890
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	194,440	361,287	352,641	348,530	351,417	352,309	353,927	348,035
Passivo Total	411,323	1,026,587	1,055,356	1,055,141	1,056,762	1,072,960	1,072,739	1,041,984

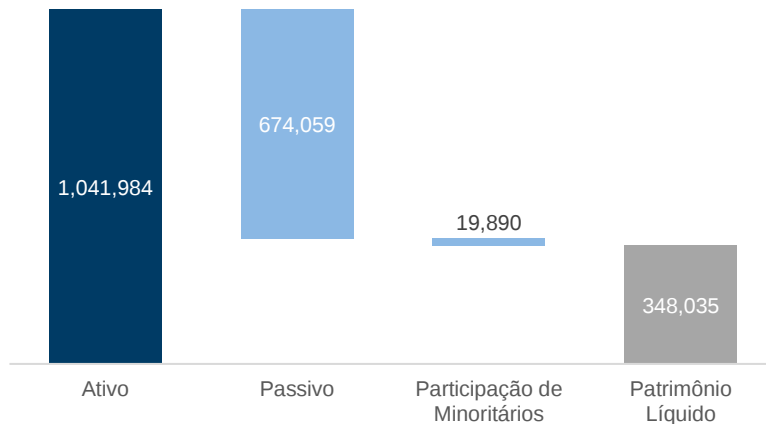
(1) Participação referente ao stake adquirido pela Oaktree Capital Management, L.P., conforme fato relevante publicado em 05/10/2022

(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, 97% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 1 bilhão, e aproximadamente R\$ 32 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\$ 670 milhões, dos quais R\$ 664 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.



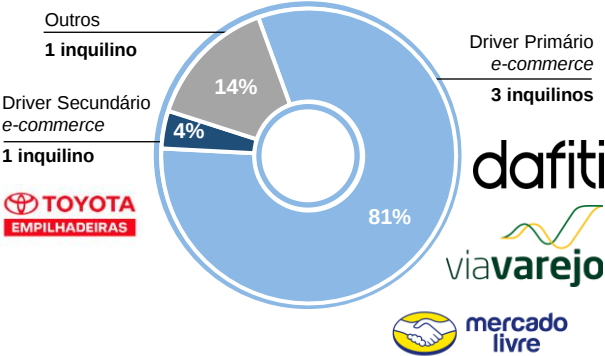
Nos próximos 12 meses, o fluxo esperado da receita bruta imobiliária contratada é de aproximadamente R\$ 82 milhões ^(2,3), enquanto, no mesmo período, as parcelas referentes ao serviço da dívida (incluindo juros e amortização) das operações de CRI do portfólio totalizam aproximadamente R\$ 62 milhões ^(2,3). Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 05/10, as chamadas de capital da transação com a Oaktree serão utilizadas para pagamento das amortizações de dívida.

Diversificação da Receita de Aluguel

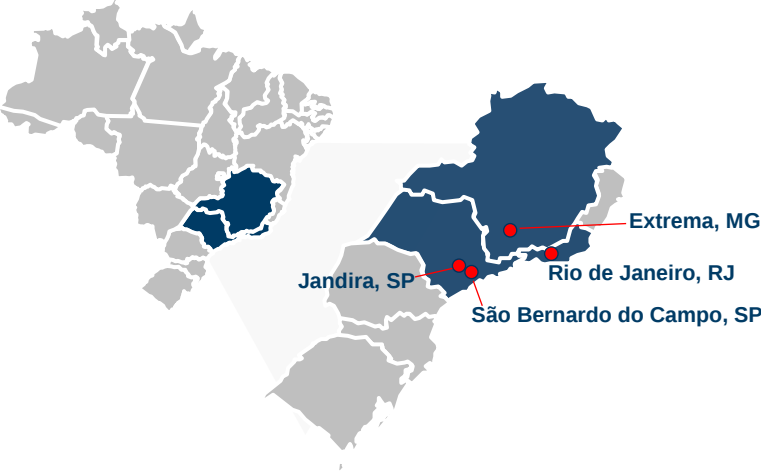
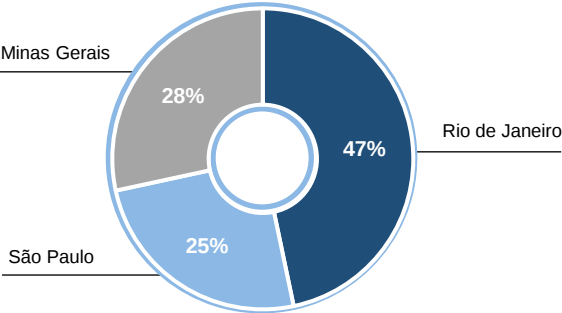
% da receita contratada

Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾

Por Tipo de Contrato



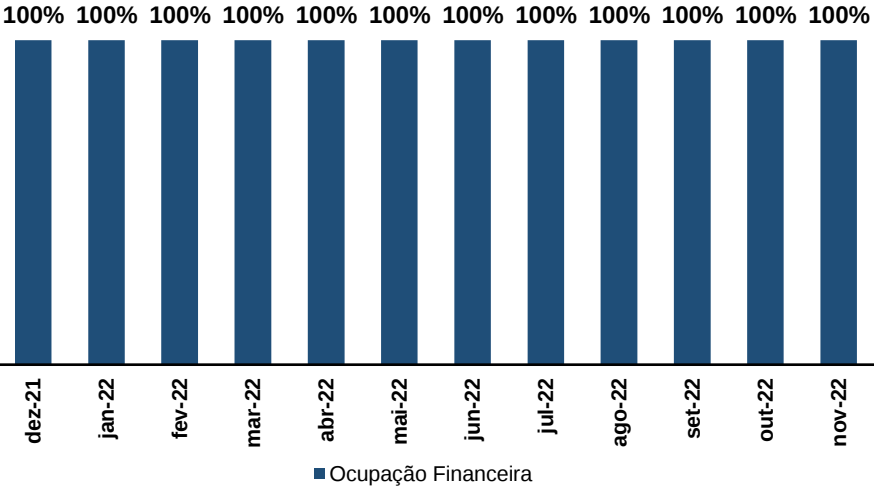
Por Região



(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

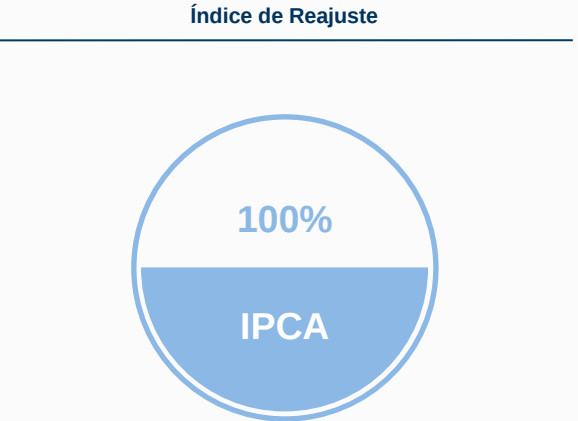
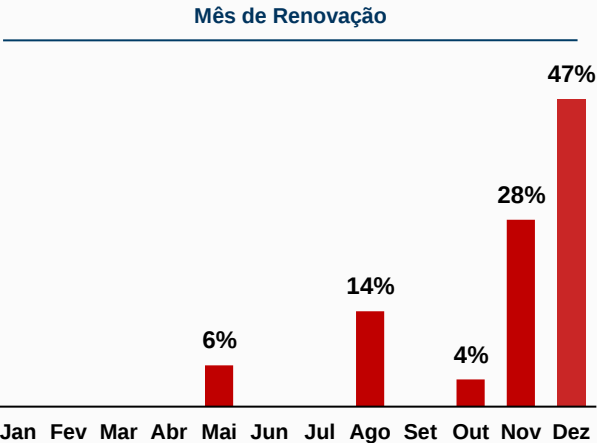
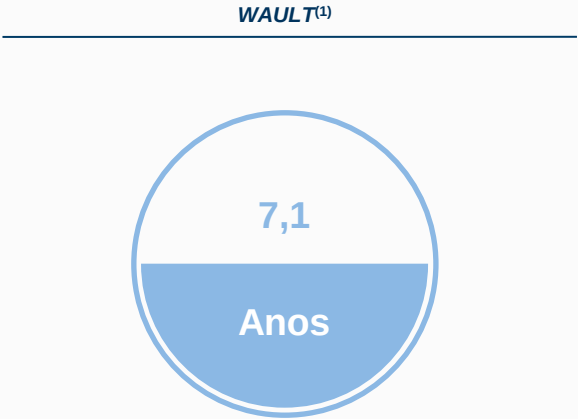
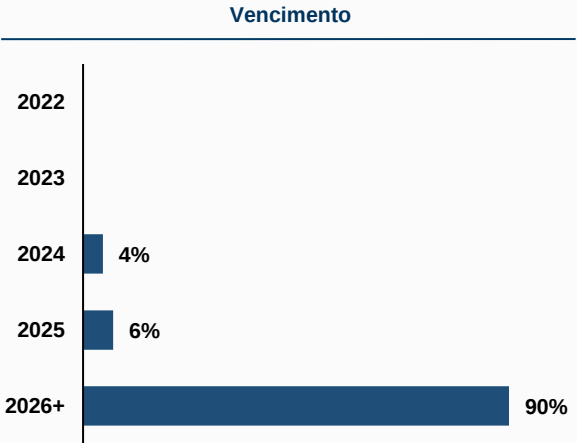


Indicadores Operacionais



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
266.521 m²

BMLogRIO



Nov/20



BMLogSBC



Abr/21



BMLogEXTREMA



Mai/21



BlueMacaw
BMLogJANDIRA



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	17.127 m² / 17.127 m²
Área do Terreno	292.052 m²	64.685 m²	251.621 m²	51.911 m²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100%
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



BMLogRIO

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.

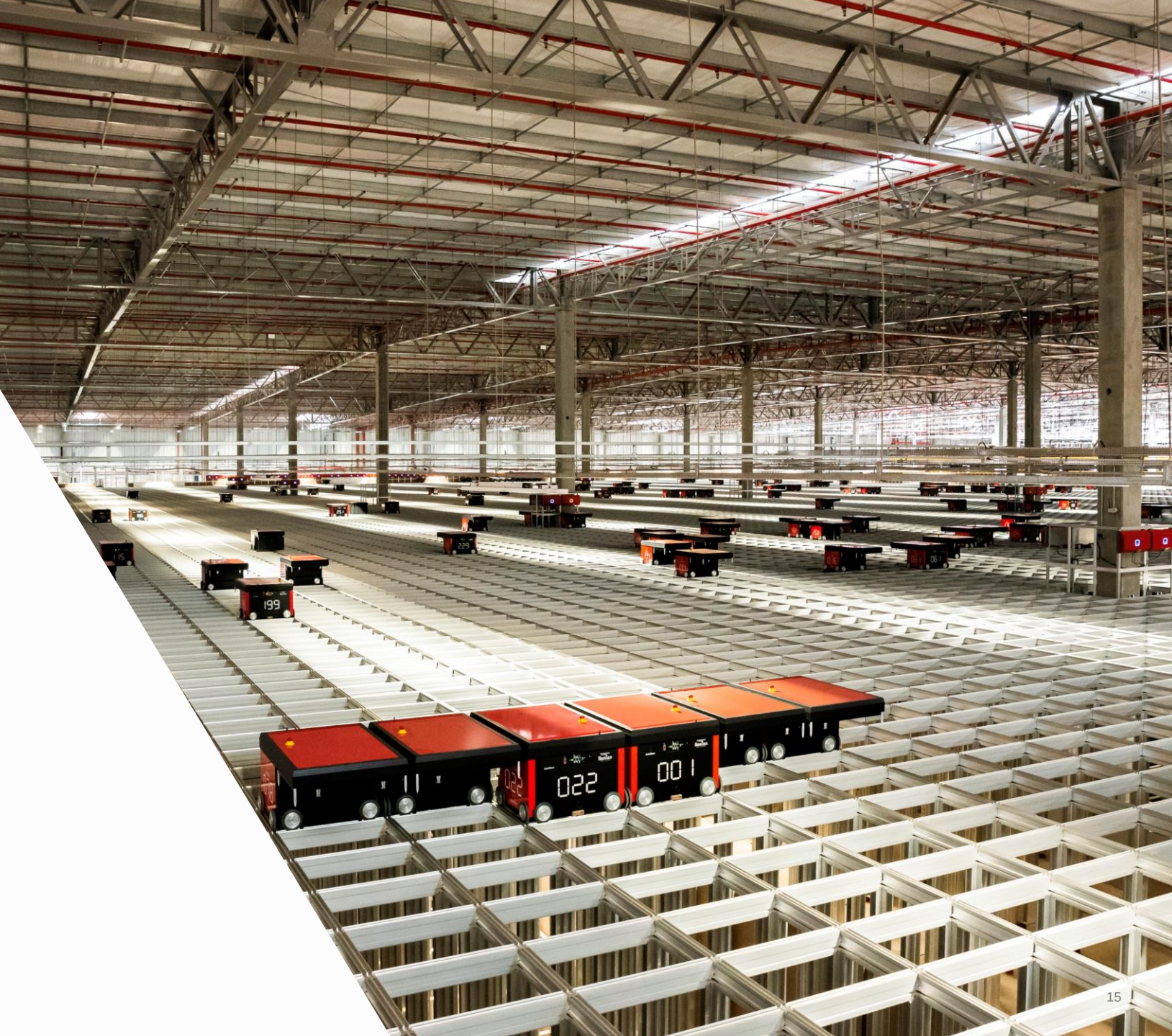


BMLog EXTREMA

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 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.



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

- 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

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.