

Relatório Mensal | Fevereiro 2023
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 ⁽¹⁾

3

▪ Quantidade de Cotas

3.810.588

▪ Número de Cotistas

12.364

▪ Patrimônio Líquido ⁽²⁾

R\$ 360.249.343,75

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽²⁾

R\$ 94,54

• Valor de Mercado da Cota ⁽²⁾

R\$ 67,48

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão aprovada 19/12/2022, conforme Fato Relevante publicado

(2) Valores de fechamento em 28/02/2023

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

100%

Ocupação

6,7 anos

WAULT ⁽²⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

1,16%

Rendimento mensal ^(3,4)

R\$0,78

Dividendos Fev/23 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

Em fevereiro, a principal pauta no cenário político-econômico local manteve-se o atrito entre o governo e o Banco Central acerca do atual patamar da taxa de juros no país. De um lado, o presidente Lula e seus ministros fizeram duras críticas à política monetária do Banco Central, afirmando que há espaço para a redução da Selic, enquanto do outro lado espera-se que o Ministério da Fazenda apresente o projeto do novo arcabouço fiscal, o qual pode trazer garantias para que o Banco Central comece o processo de redução da taxa de juros. Outro tema de destaque no mês foi o anúncio do fim parcial da isenção de impostos federais (PIS/Cofins) nos combustíveis – medida que havia sido tomada pelo governo Bolsonaro durante a corrida eleitoral em meio à alta da desaprovação popular motivada pela escalada nos preços dos combustíveis nos postos. A reoneração dos impostos, que foi bem vista pelo mercado por sinalizar que o Ministério da Fazenda está cauteloso acerca do rumo fiscal do país, terá seu impacto – na ordem de R\$ 0,47 na gasolina e de R\$ 0,02 no álcool – atenuado pela redução do preço dos combustíveis nas refinarias anunciada pela Petrobras.

Ainda com relação ao cenário local, foi anunciada pelo IBGE a taxa de desemprego no país, a qual ficou estável em 8,4% no trimestre encerrado em janeiro, sendo a menor para o período desde 2015. O instituto também divulgou o resultado para o PIB brasileiro de 2022, que cresceu 2,9% – apesar da queda de 0,2% no 4º trimestre do ano – impulsionado principalmente pelo setor de serviços, que acelerou graças aos estímulos fiscais dados à economia em conjunção à reabertura de grande parte das atividades pós-pandemia. Já a inflação de fevereiro, medida pelo IPCA, registrou alta de 0,84%, ante expectativa de alta de 0,80%, após avançar 0,53% no mês anterior. No acumulado de 12 meses, a inflação do país registra alta de 5,60%. Por outro lado, o IGP-M apresentou queda de 0,06% no mês, a qual foi motivada sobretudo pelo recuo no preço das *commodities*.

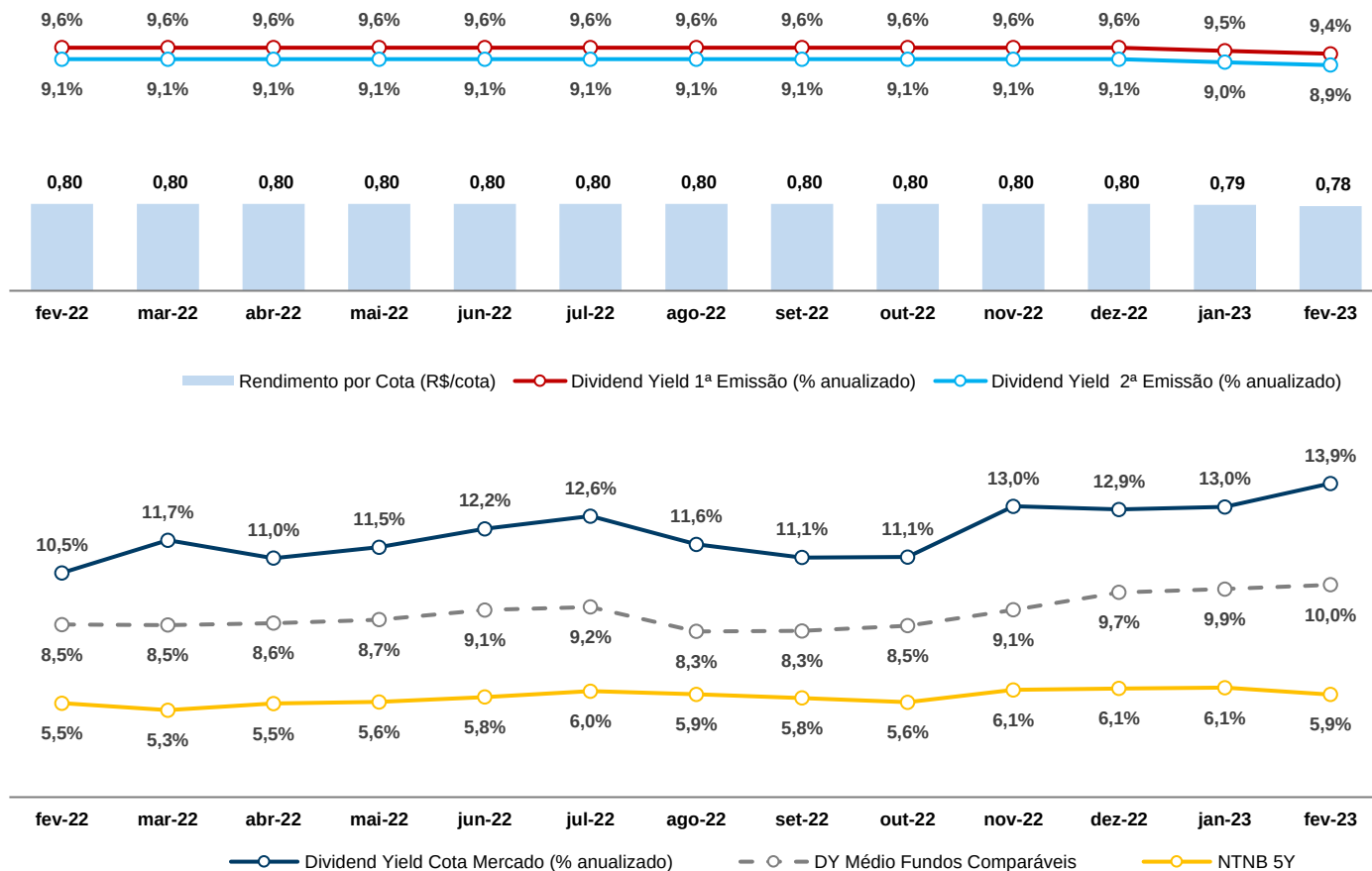
Com relação aos mercados internacionais, foi divulgado o *CPI* de fevereiro dos EUA, o qual registrou variação de +0,4%, em linha com a expectativa do mercado, mantendo a lenta, porém constante, tendência de queda iniciada há oito meses. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 6,0%. Além disso, a economia dos EUA registrou criação de 311 mil empregos no mês, resultado que, embora desacelerado em relação ao relatório de empregos de janeiro, quando foram adicionadas 504 mil vagas, mostra que o mercado de trabalho no país permanece aquecido. No mercado de ações, após forte desempenho em janeiro, os principais índices recuaram em fevereiro como resultado da divulgação de dados econômicos e comentários de autoridades do *Federal Reserve* que levaram o mercado a reconsiderar as chances de o banco central aumentar as taxas para um nível acima do previsto e mantê-las elevadas por mais tempo do que antes. No agregado do mês, o S&P 500 caiu 2,61%, o Dow Jones caiu 4,19% enquanto o Nasdaq caiu 1,11%.

Já a bolsa de valores brasileira, como reflexo das desavenças entre governo e Banco Central e das novas estimativas mais pessimistas para o fim do ciclo de aperto monetários nos EUA, apresentou forte recuo de 7,49%, fechando o mês em 104.931 pontos. Esta foi a maior queda mensal desde junho de 2022, quando recuou 11,5%.

No âmbito do Fundo, em fevereiro foram distribuídos rendimentos no valor de R\$0,78/cota, equivalente a um *DY* anualizado de 13,9% ^(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.

Performance do Fundo – *Dividend Yield*



No mês de fevereiro, a distribuição de dividendos foi de R\$0,78/cota ⁽¹⁾, em linha com o patamar praticado nos últimos meses.

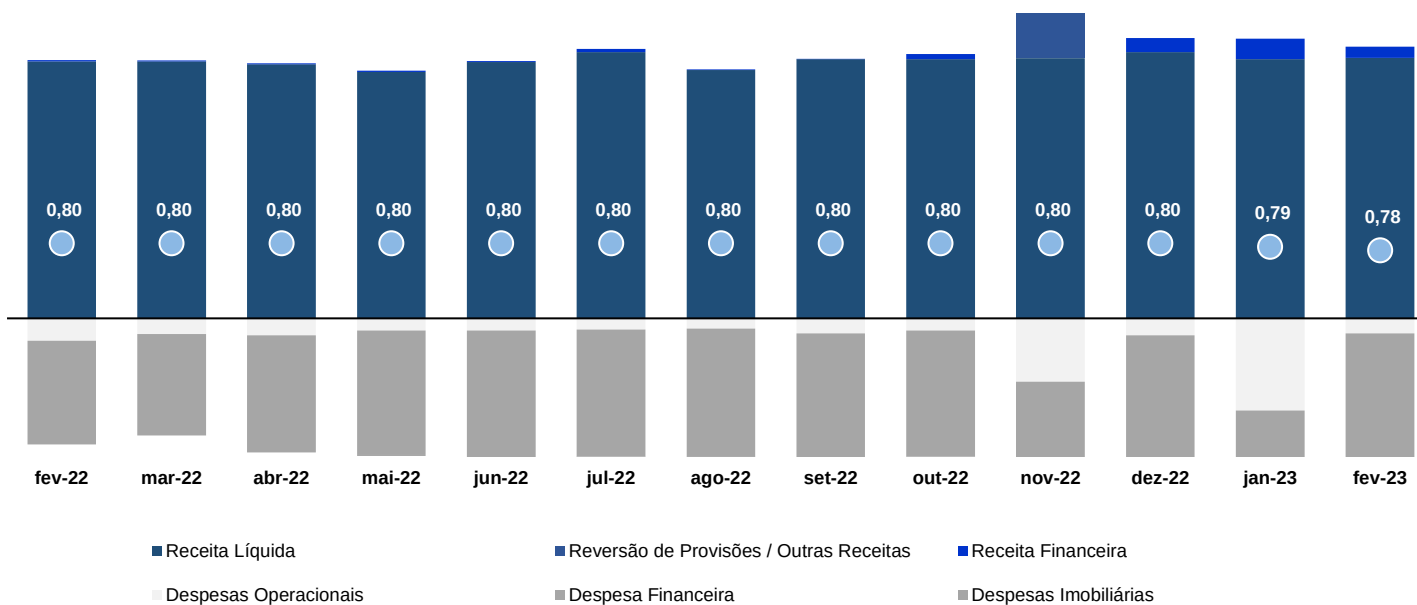
Ainda neste mesmo mês, o Fundo apresentou um *spread* de 383 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis, quando comparado com o *dividend yield* do BLMG calculado sobre a cota no mercado secundário. Utilizando a mesma métrica, também podemos observar um *spread* de 799 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em fevereiro de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,78/cota ^(1,2), equivalente ao *dividend yield* anualizado de 9,4% e 8,9% 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⁾

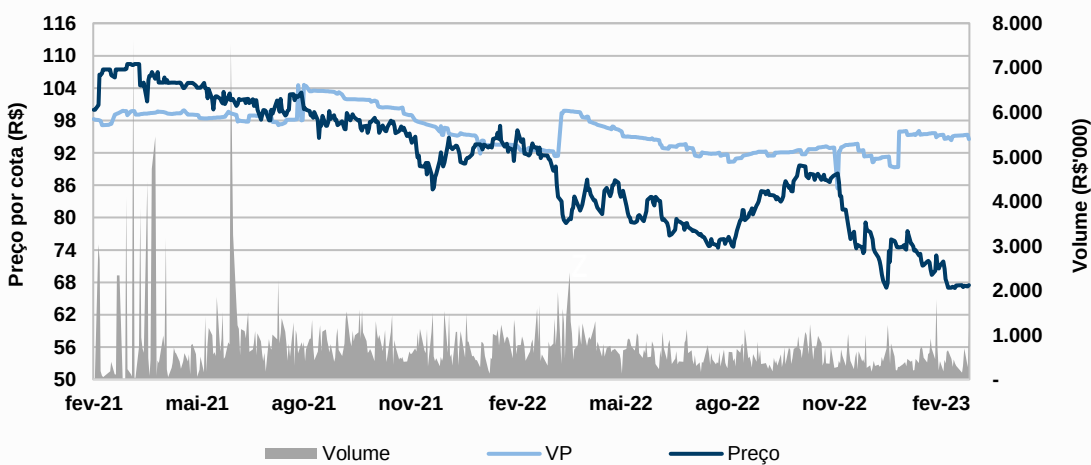
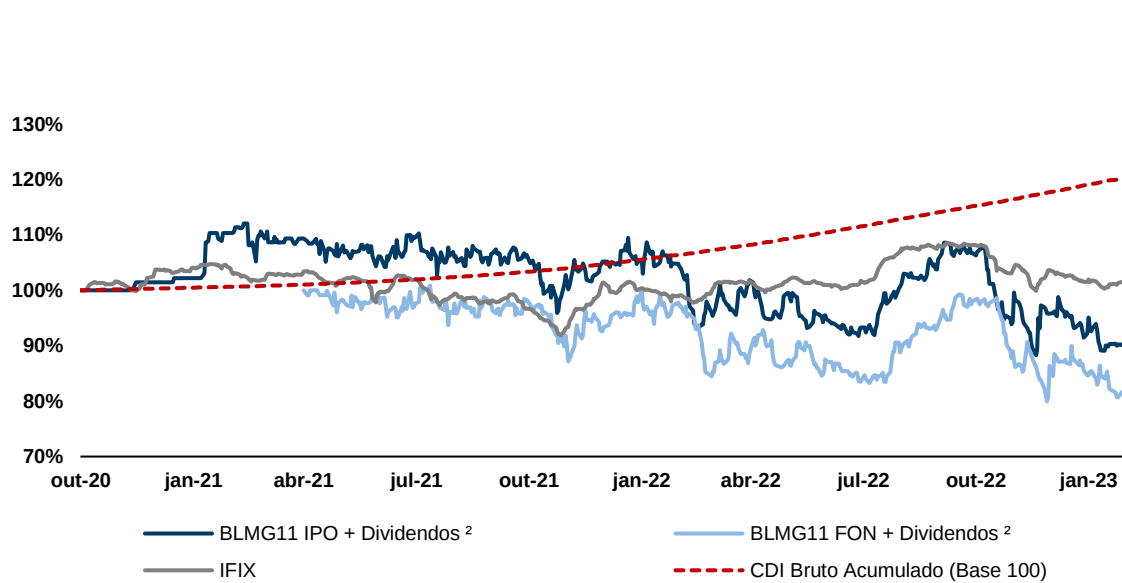


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado
 (3) Valores considerando 100% dos Fundos consolidados, 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 -9,7% ⁽²⁾ contra +1,5% do IFIX e +20,1% 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 fevereiro de 2023.

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⁾	-9,7%	-18,1%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	67,48	67,48
Variação Acumulada da Cota Mercado	-32,5%	-35,7%

(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 28/02/23. 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	2022	YTD	set- 22	out- 22	nov- 22	dez- 22	jan- 23	fev- 23
Receitas de Aluguel	77.245	13.003	6.483	6.483	6.511	6.662	6.483	6.520
Outras Receitas ⁽¹⁾	1.398	-	-	-	1.398	-	-	-
Despesas de Propriedade	(711)	(110)	(131)	(137)	(84)	(122)	(58)	(51)
Receita líquida	77.933	12.893	6.352	6.346	7.825	6.540	6.425	6.469
Receita Financeira	890	786	9	134	144	351	512	274
Despesas Financeiras	(36.636)	(6.434)	(3.198)	(3.158)	(2.717)	(4.163)	(3.160)	(3.275)
Taxa de Administração do Fundo	(3.653)	(1.503)	(378)	(308)	(309)	(354)	(1.260)	(243)
Outras Despesas Não Recorrentes	(2.029)	(1.193)	(2)	(2)	(1.285)	(72)	(1.052)	(141)
Lucro Caixa Gerencial ⁽²⁾	36.505	4.549	2.783	3.011	3.659	2.301	1.465	3.084
Outros Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	36.505	4.549	2.783	3.011	3.659	2.301	1.465	3.084
Rendimento Distribuído	36.582	5.983	3.048	3.048	3.048	3.048	3.010	2.972
R\$ / Cota	9,60	1,57	0,80	0,80	0,80	0,80	0,79	0,78

(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	set- 22	out- 22	nov- 22	dez- 22	jan- 23	fev- 23
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	15.098	4.373	18.221	18.214	32.448	52.202	47.117	45.718
Imóveis	394.719	1018.059	1052.011	1051818	1006.795	1043.548	1039.914	1040.283
Adiantamentos	1.500	1.672	172	172	172	195	232	229
Contas a Receber	6	2.483	2.556	2.535	2.569	2.271	6.479	6.602
Ativo Total	411.323	1.026.587	1.072.960	1.072.739	1.041.984	1.098.215	1.093.742	1.092.832
Passivo								
Provisão para reparos / outros	11.356	4.762	20.791	20.805	3.753	5.025	3.128	3.050
Obrigações por securitização	205.527	660.538	699.860	698.006	670.306	672.649	674.121	674.908
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	-	-	-	-	19.890	54.964	54.844	54.624
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	194.440	361.287	352.309	353.927	348.035	365.577	361.650	360.249
Passivo Total	411.323	1.026.587	1.072.960	1.072.739	1.041.984	1.098.215	1.093.742	1.092.832

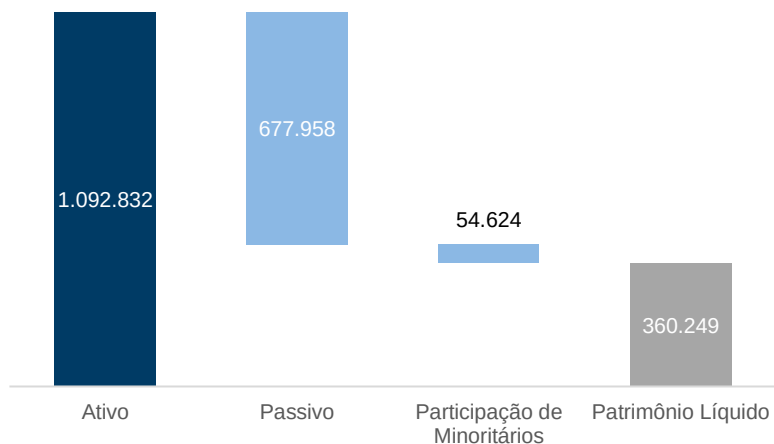
(1) Participação referente ao stake adquirido pela Oaktree Capital Management, L.P., conforme Fato Relevante publicado em 05/10/2022

(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, 96% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 1 bilhão, e aproximadamente R\$ 46 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\$ 675 milhões, dos quais R\$ 671 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.

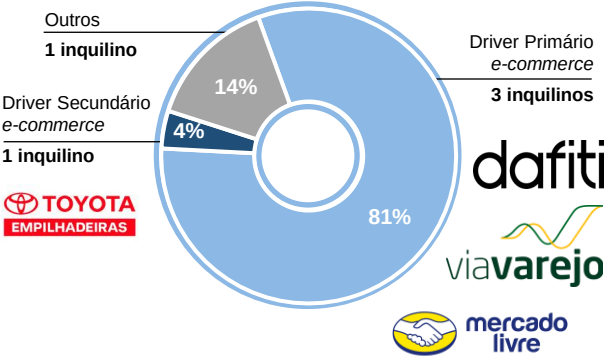


Diversificação da Receita de Aluguel

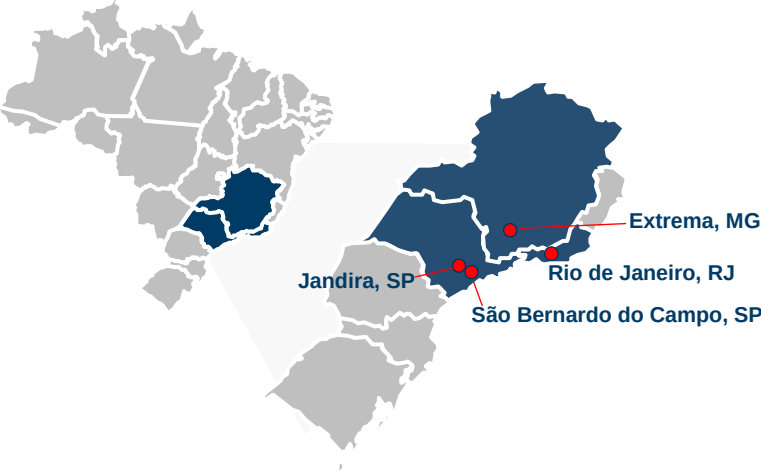
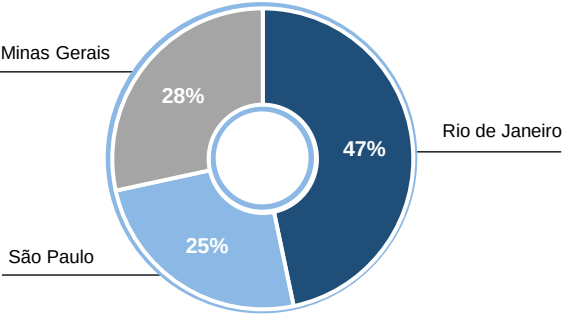
% da receita contratada

Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾

Por Tipo de Contrato



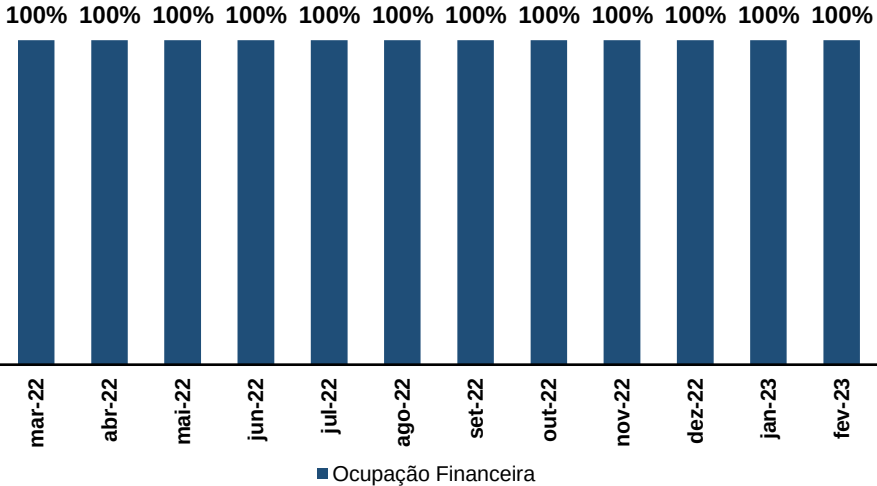
Por Região



(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

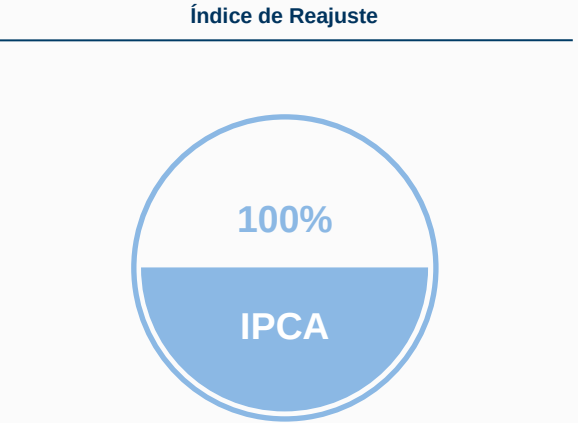
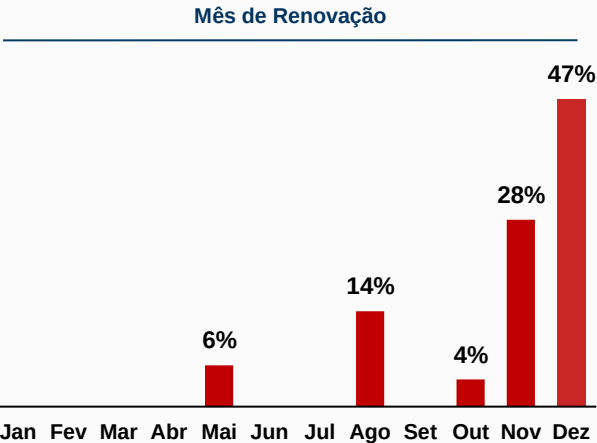
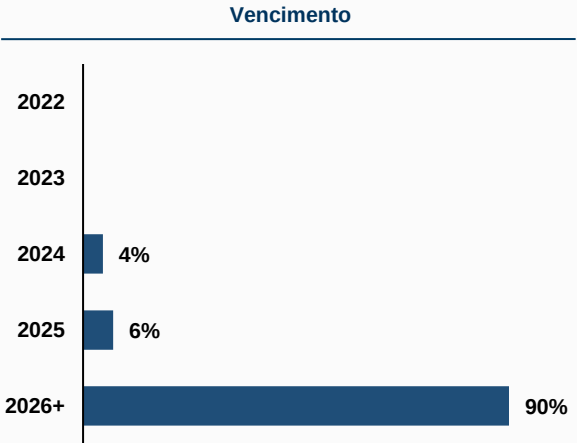


Indicadores Operacionais



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



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.

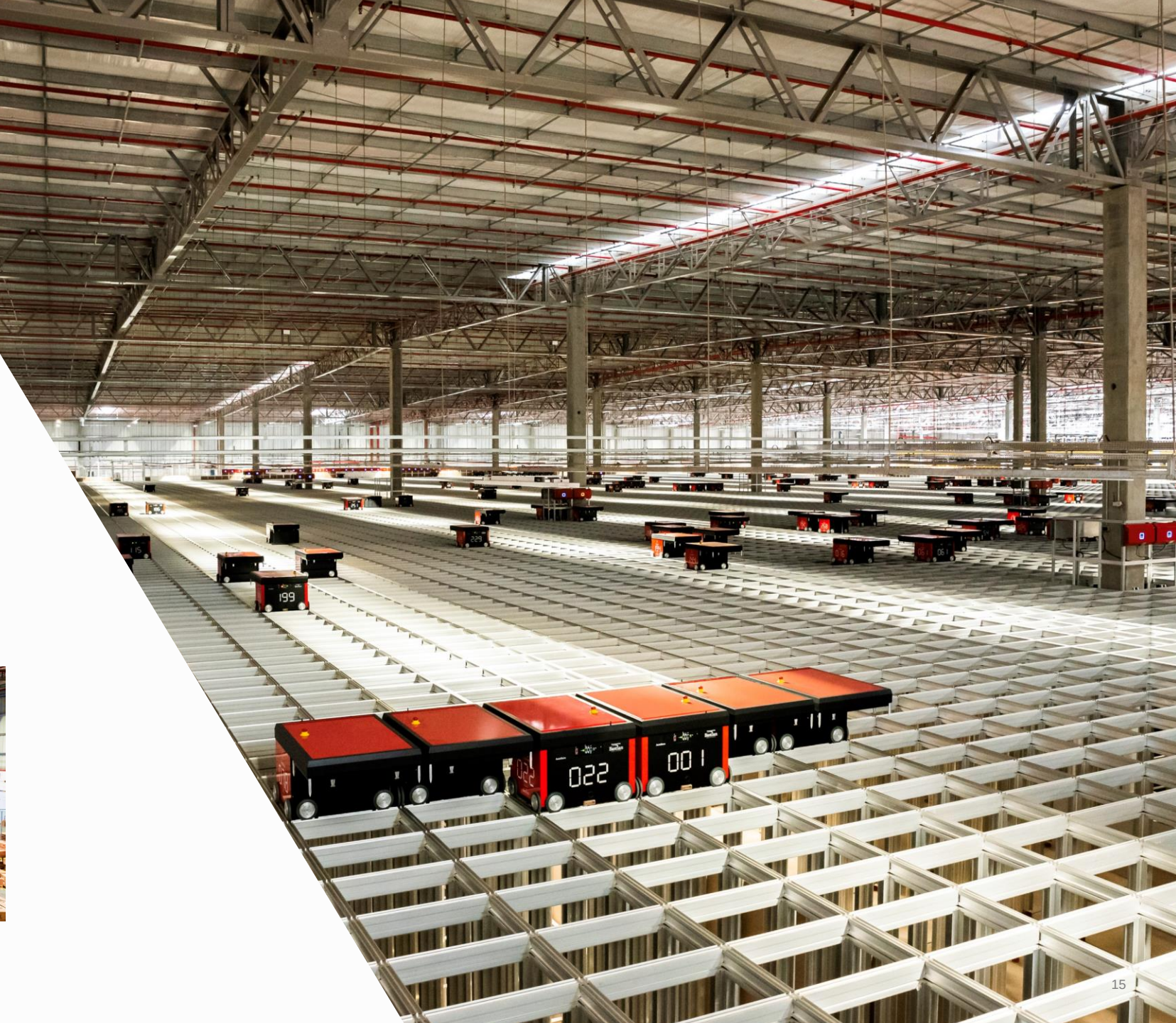


BMLog EXTREMA

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.

BMLogJANDIRA

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



+de 70 docas
passagem +100
caminhões/dia



+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários

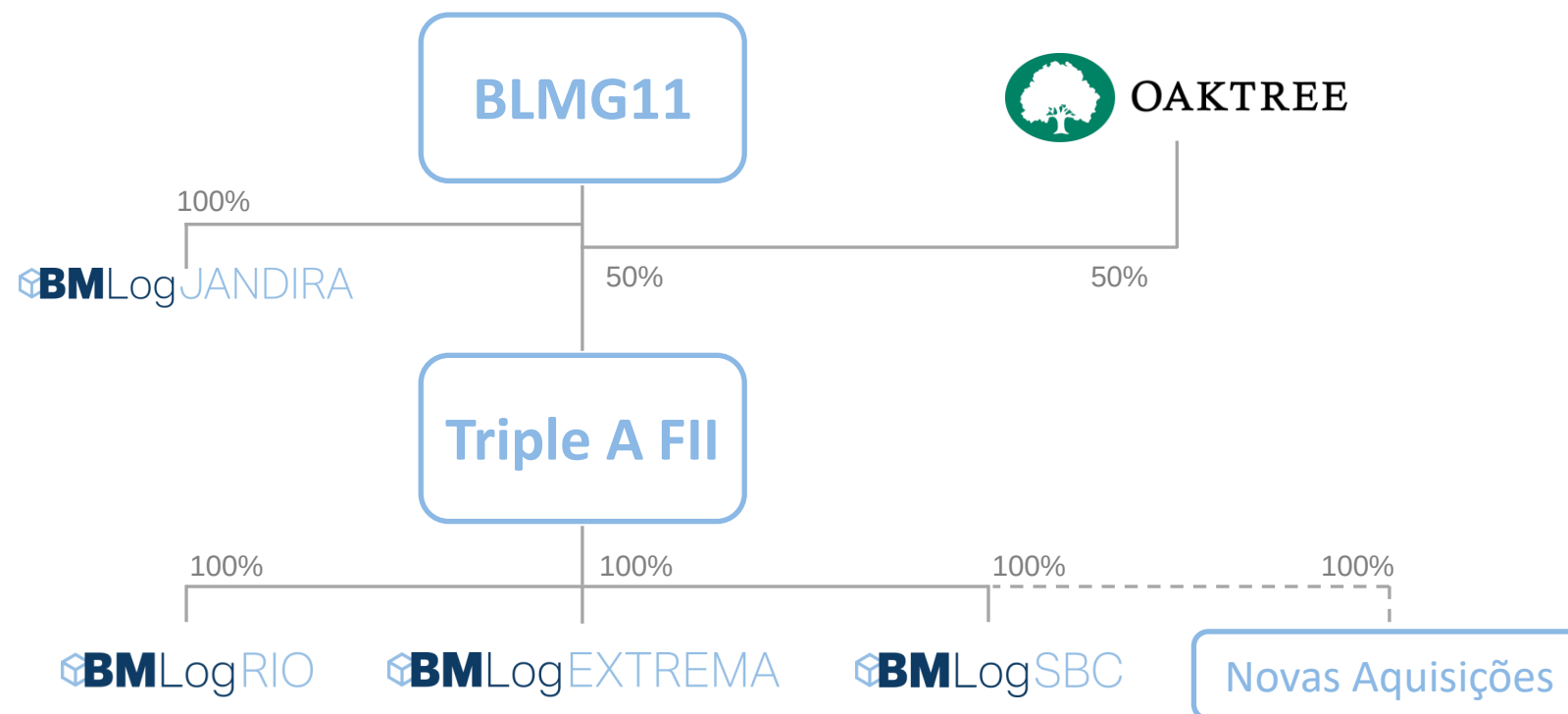


BMLog
JANDIRA



Uso de tecnologia e
práticas de referência em
segurança do trabalho

Estrutura Organizacional do Fundo



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

XP Inc.

xp investimentos

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.