

Relatório Mensal | Julho 2025

BlueMacaw Logística

BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

Gestão ativa institucional de investimentos imobiliários primordialmente 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, localizados em todo o território nacional. O BlueMacaw Logística 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.

(1) Valores de fechamento em 31/07/2025

▪ 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

6

▪ Quantidade de Cotas

4.674.548

▪ Número de Cotistas

12.836

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 330.785.007

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 70,76

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 33,36

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

Grandes Números BLMG11

1,08%

Rendimento mensal ^(1,2)

12,9%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,36

Proventos Jul/25 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

No mês de julho, os dividendos foram de R\$ 0,36 / cota. Isso equivale a um DY anualizado de 12,9%^(1,2) na cota a mercado no fechamento do mês, mantendo-se como um dos melhores dividend yields nos últimos 12 meses do mercado dentre os Fundos de logística listados.

No mês de julho foram recebidos valores equivalentes a dois meses de aluguel da Atento devido a uma technicalidade referente ao mês anterior.

Como fato subsequente, conforme [Fato Relevante](#) do dia 2 de setembro, o Fundo recebeu do GGR Covepi FII ("GGRC11"), carta de intenções com o objetivo de formalizar a intenção de aquisição de (i) a totalidade das cotas do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário e (ii) o terreno Cabreúva pelo valor total de R\$ 125.000.000,00, a serem pagos com cotas do GGRC11. O valor da transação implica um cap rate de aproximadamente 9% (nove por cento) - já incluindo o montante total de contraprestação adicional de R\$350mil/mês por 24 meses em valor absoluto devido ao GGRC11 - em linha com transações similares, e significa o equivalente a uma precificação do Fundo após a transação de aproximadamente R\$50/cota, valor mais de 50% (cinquenta por cento) superior ao seu valor de mercado atual.

O fechamento da Operação está condicionado ao cumprimento de condições precedentes e resolutivas usuais a este tipo de transação, que deverão, obrigatoriamente, ser atendidas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data. A Operação faz parte da estratégia de reciclagem de ativos da Gestora e, caso consumada, o Fundo aumentará a sua posição no GGRC11 e, apenas para fins de projeção, estima-se que haverá um impacto positivo na renda mensal superior a R\$0,05 (cinco centavos) por cota do Fundo. O Fundo manterá os seus cotistas e o mercado em geral informados sobre os desdobramentos da Operação, nos termos da regulamentação aplicável.

Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas e 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

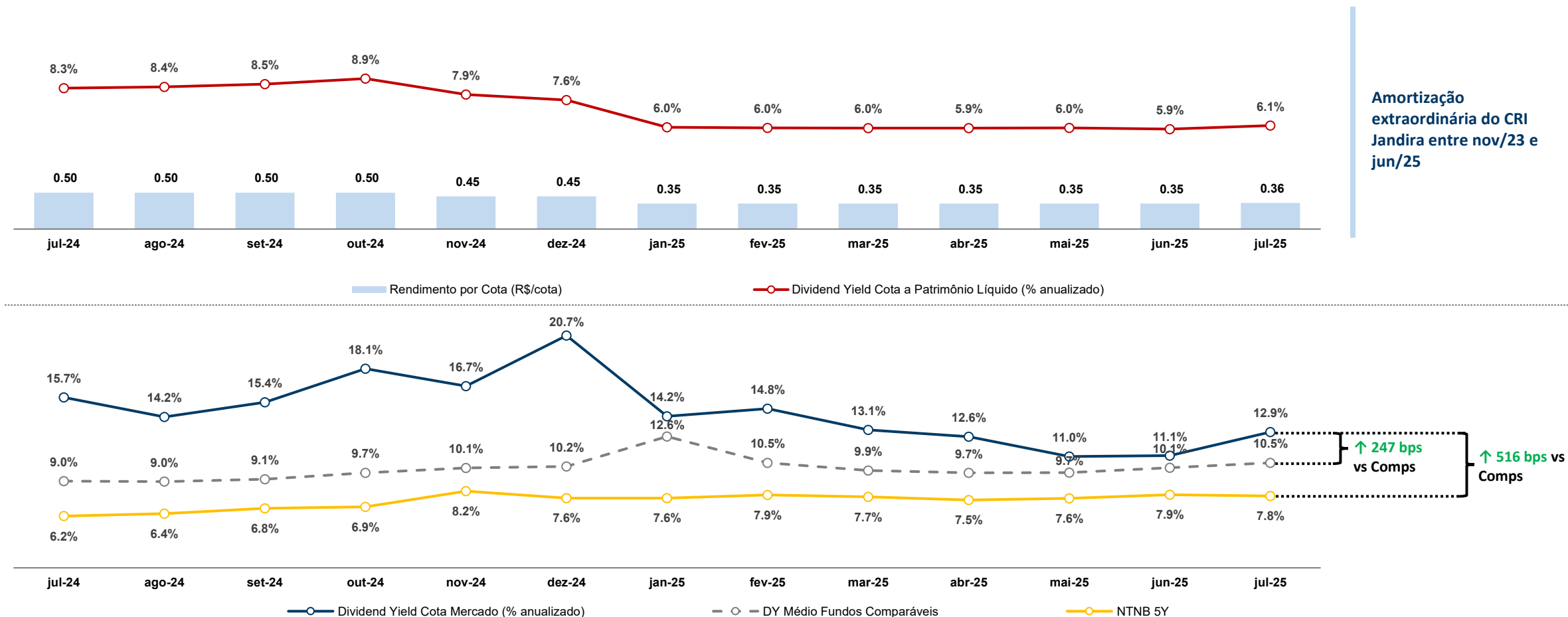
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 31/07/2025

Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Abr/25	Mai/25	Jun-25	Jul-25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	1,752,416	1,723,591	1,674,834	2,419,859
Receita de Locação ¹	R\$	849,799	897,993	880,883	1,582,699
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	130,785	85,561	65,914	73,216
Receita Renda Variável	R\$	771,832	740,038	728,038	763,944
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-
TOTAL DE DESPESAS	R\$	(690,575)	(550,167)	(155,522)	(437,927)
Despesa Imobiliária	R\$	(18,091)	-	(18,091)	(8,782)
Despesa Financeira	R\$	(194,837)	(193,822)	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(91,426)	(103,545)	(117,271)	(128,961)
Outras Despesas	R\$	(386,222)	(252,800)	(20,160)	(300,184)
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	1,061,841	1,173,424	1,519,312	1,981,933
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	(432,242)	(320,659)	(116,780)	299,095
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	1,494,082	1,494,082	1,636,092	1,682,837
NÚMERO DE COTAS	#	4,268,807	4,268,807	4,674,548	4,674,548
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0.35	0.35	0.35	0.36

Performance do Fundo – Dividend Yield

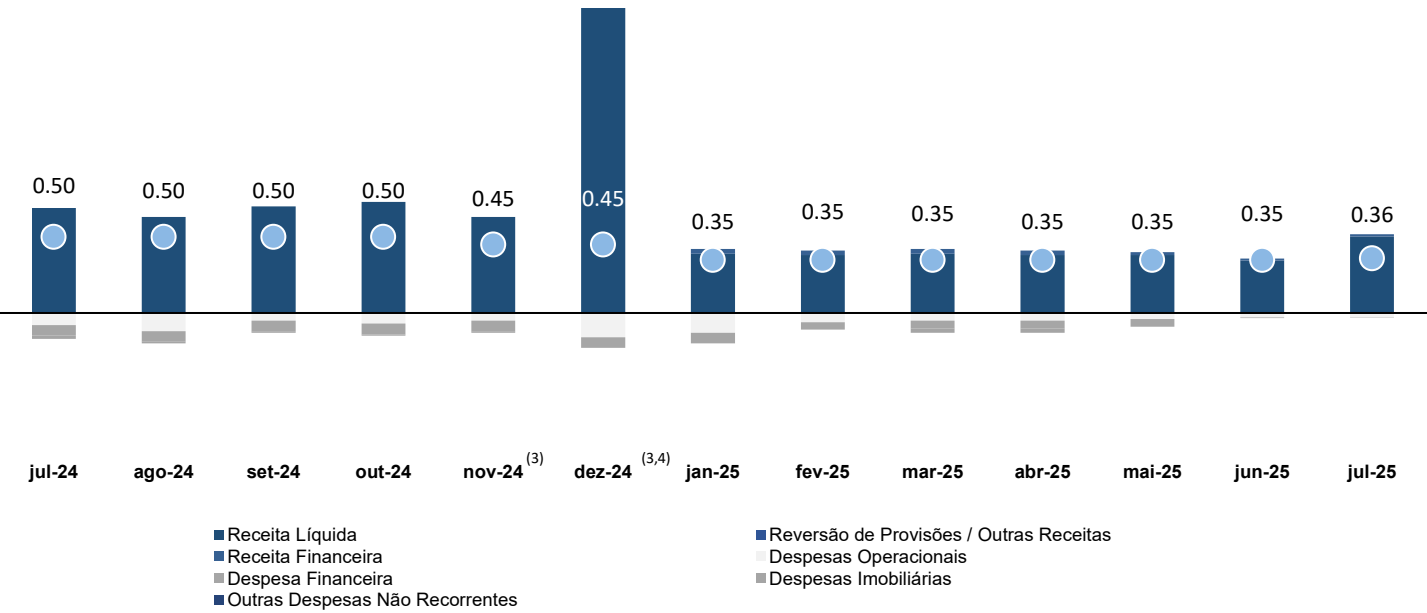
O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis



Performance do Fundo – Dividend Yield

Em julho de 2025, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,36/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

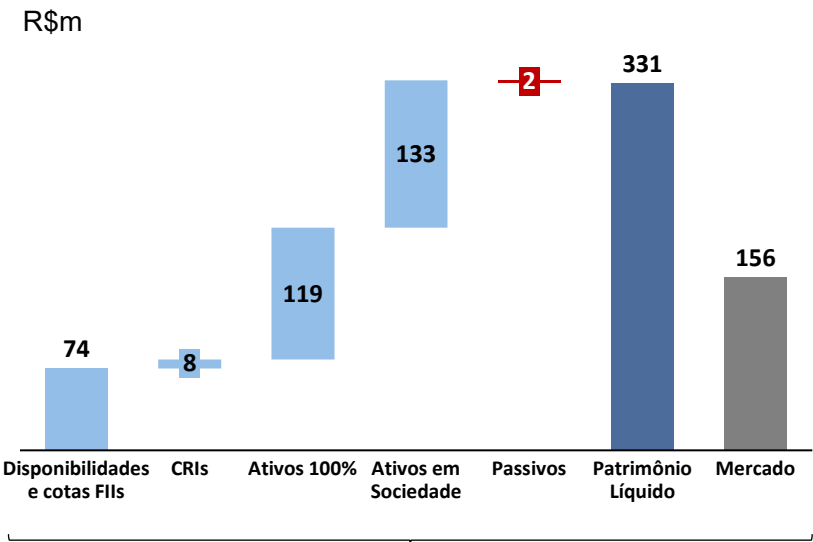
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado. Com exceção dos proventos de nov/24, que foram pagos apenas em jan/25, numa parcela única e em conjunto com os proventos de dez/24

(3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização extraordinária de cotas

(4) Receita Líquida de dez/24 inclui rescisão da Baker Hughes

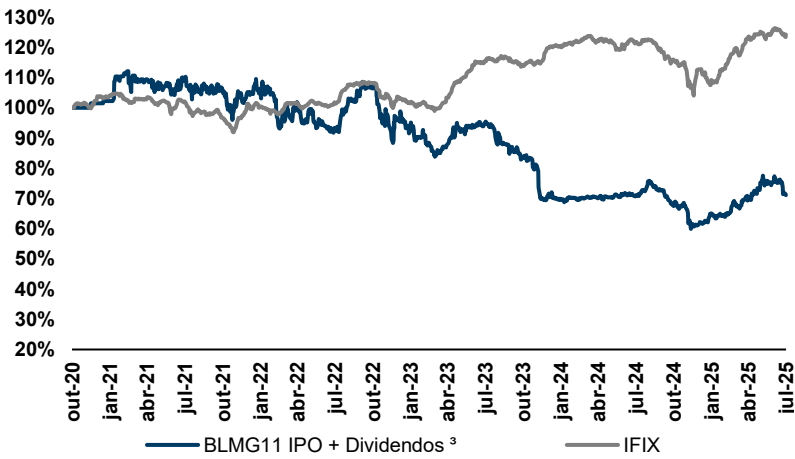
Rentabilidade

Valor de Mercado vs PL

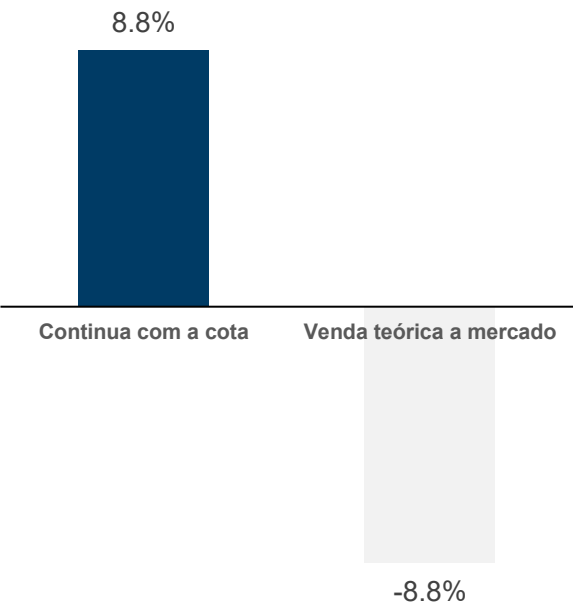


R\$m	
Disponibilidades e cotas FILs¹	74
CRIs	8
Ativos 100%	119
Ativos em Sociedade	133
Passivos	-2
Patrimônio Líquido	331
Cota Patrimonial (R\$)	70.76
Mercado	156
Cota Mercado (R\$)	33.36

Performance da Cota B3 (²)



Taxa interna anual de retorno (% a.a.) (investimento no IPO)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
(4) Considerando valor da cota a preço de mercado



Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2024	YTD	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
Receita de aluguel ¹	35,658	12,137	1,615	1,644	1,622	1,638	1,609	2,347
Receita Financeira	266	709	114	124	131	86	66	73
Despesas Financeiras	(5,096)	(1,078)	(197)	(195)	(195)	(194)	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,686)	(723)	(96)	(92)	(91)	(104)	(117)	(129)
Outros Não Recorrentes	(12,975)	(2,951)	(419)	(613)	(404)	(253)	(38)	(309)
Lucro Caixa	16,120	8,094	1,017	868	1,062	1,173	1,519	1,982
R\$ / Cota	3.78	1.82	0.24	0.20	0.25	0.27	0.33	0.42
Distribuição²	17,812	10,789	1,494	1,494	1,494	1,494	1,636	1,683
R\$ / Cota	4.17	2.46	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.36

(1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade
(2) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a nov/24 e dez/24

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-24	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e Fils líquidos	118,735	91,983	85,986	78,674	74,547	75,781	72,539
CRLs	-	-	7,716	7,849	7,804	7,793	7,619
Imóveis	119,200	119,200	119,200	159,852	164,397	118,086	118,587
Imóveis em sociedade	134,786	135,131	134,190	132,876	132,537	132,174	132,601
Contas a Receber	1,916	1,730	1,534	2,367	1,637	916	1,215
Ativo Total	374,637	348,044	348,626	381,618	380,922	334,750	332,561
Passivo							
Provisão para reparos / outros	11,163	7,350	7,329	11,841	11,827	1,643	1,776
Aquisição paga em cotas (convertidas em junho)	-	-	-	28,500	28,500	-	-
Obrigações por securitização	60,488	40,340	40,141	39,929	39,715	-	-
Patrimônio Líquido	302,987	300,354	301,157	301,348	300,880	333,107	330,785
Passivo Total	374,637	348,044	348,626	381,618	380,922	334,750	332,561

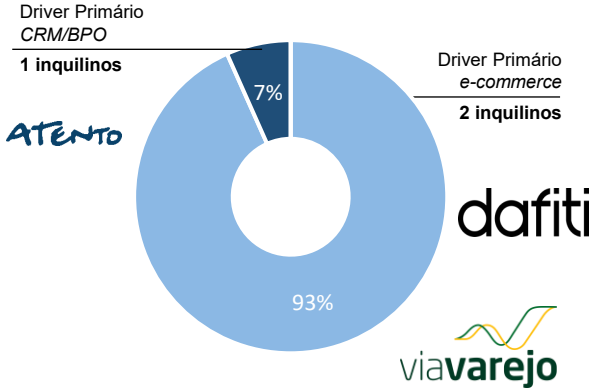
(1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais

Diversificação da Receita de Aluguel

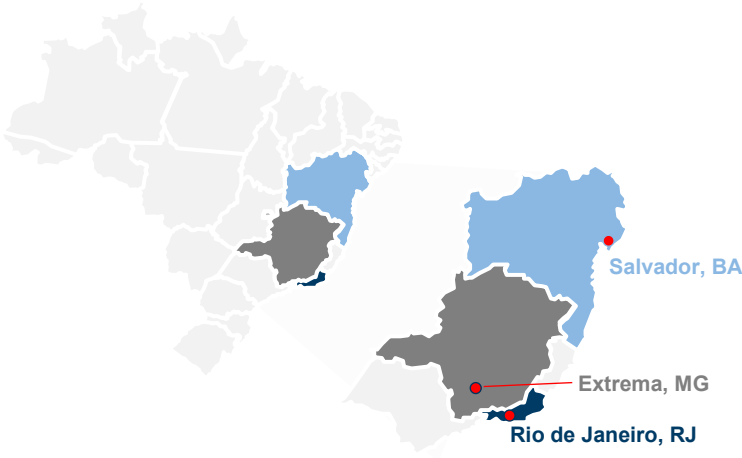
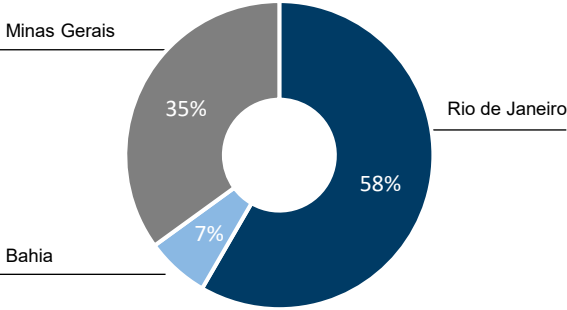
% da receita contratada

Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾

Por Tipo de Contrato



Por Região

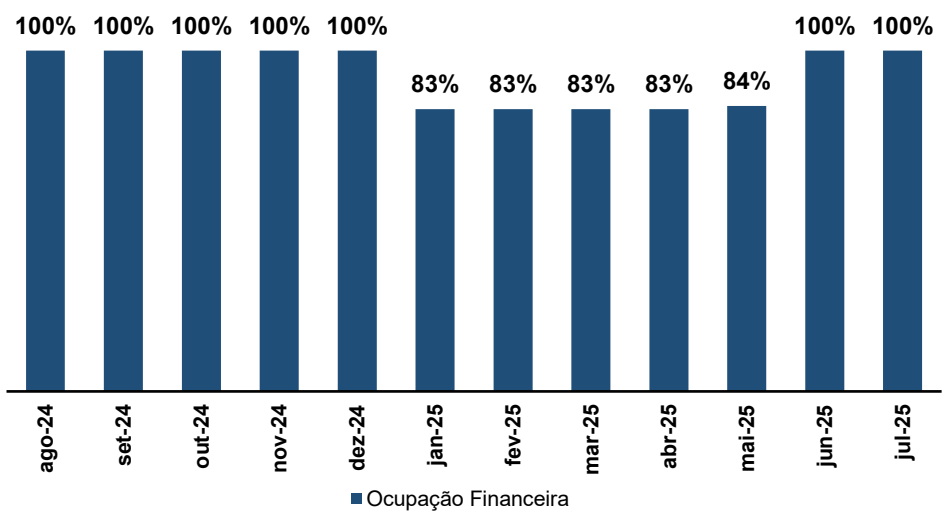


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce
(2) Considerando também imóveis em sociedade



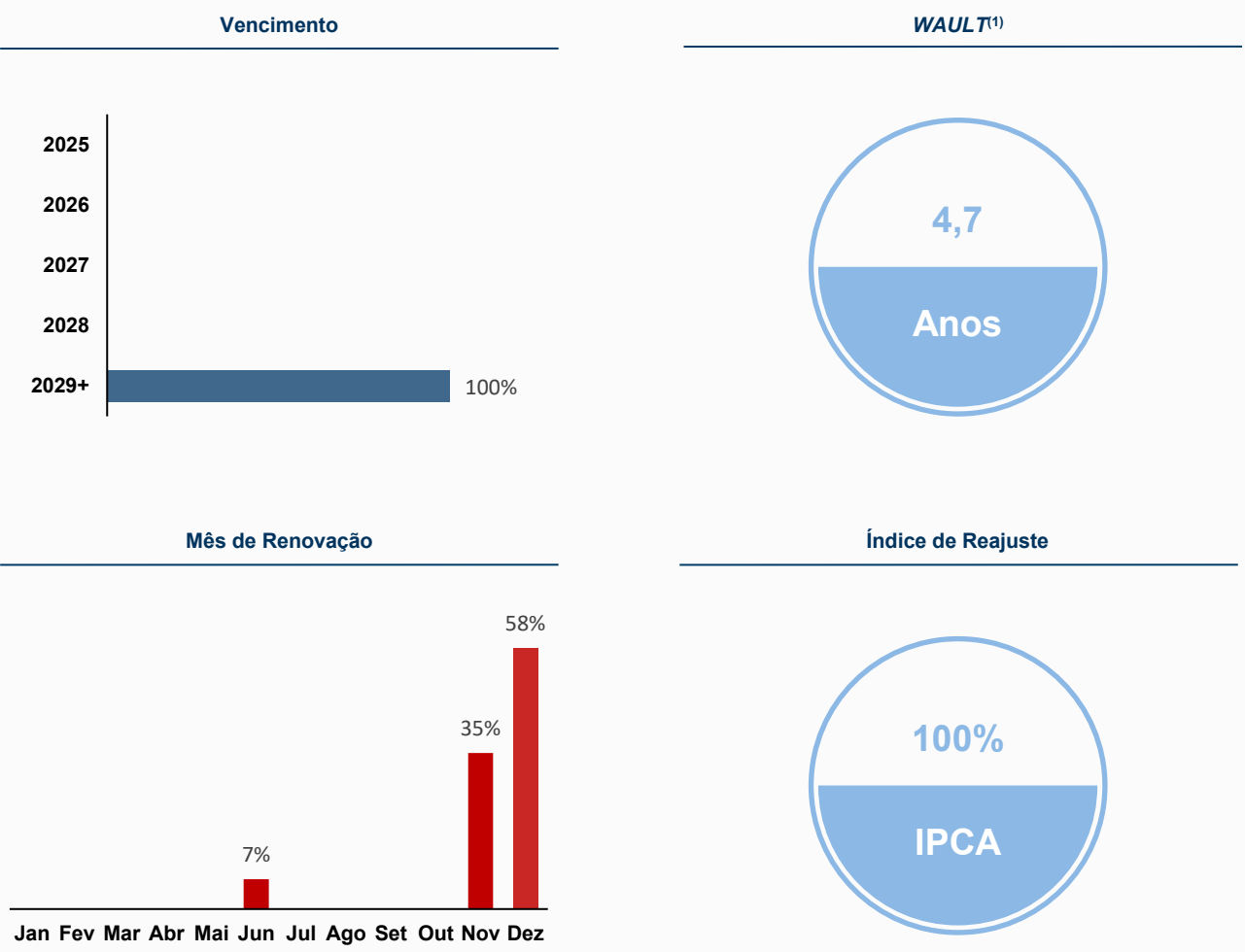


Indicadores Operacionais



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
(2) Considerando também imóveis em sociedade

Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
234.713 m²
+
Terreno
332.177 m²

BMLogRIO



via**varejo**

Nov/20

BMLogEXTREMA



dafiti

Mai/21

BMLogCABREUVA



Jan/24

BM SALVADOR



ATENTO

Abr/25

Endereço	Estr. dos Palmares – Paciência, Rio de Janeiro – RJ	Estr. Municipal Luiz Lopes Neto, 617 – Extrema – MG	Rodovia Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal, Cabreúva – SP	Rua do Uruguay, 53 – Uruguai, Salvador – BA
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	N/A	Classe A
ABL Total / ABL Própria	145.578 m ² / 145.578 m ²	76.878 m ² / 76.878 m ²	N/A	12.257 m ² / 12.257 m ²
Área do Terreno	292.052 m ²	251.621 m ²	332.177 m ²	12.272 m ²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	N/A	100%
Pé Direito	12,5 m	12 m	N/A	4 m
Capacidade do Piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	N/A	N/A



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.

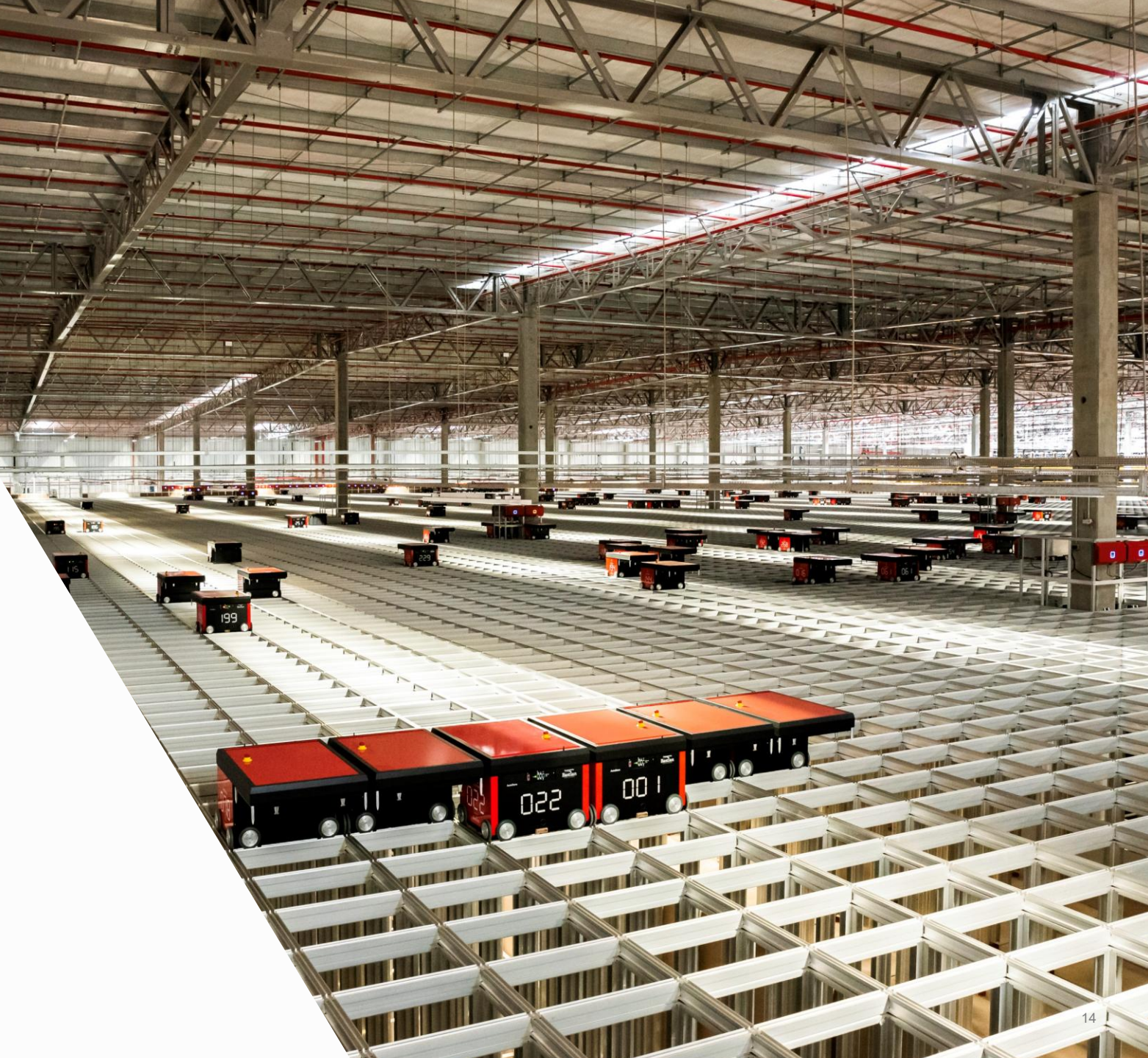


BMLogEXTREMA

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⁾.



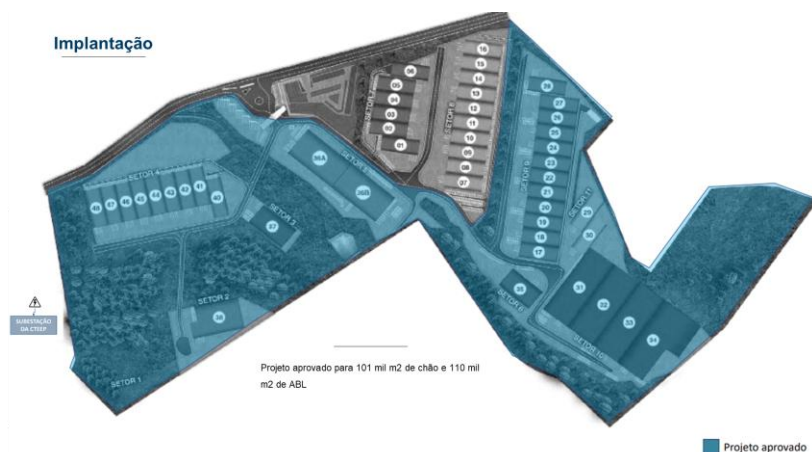


BMLog CABREÚVA

O BMLog Cabreúva é um terreno pronto para ser desenvolvido dentro do Cabreúva Business Park

Área de terreno de 332 mil m² e área homogeneizada de 225 mil m² adjacente a subestação da CTEEP além de fácil acesso à Jundiaí e às principais rodovias da região

Implantação





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

BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários



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

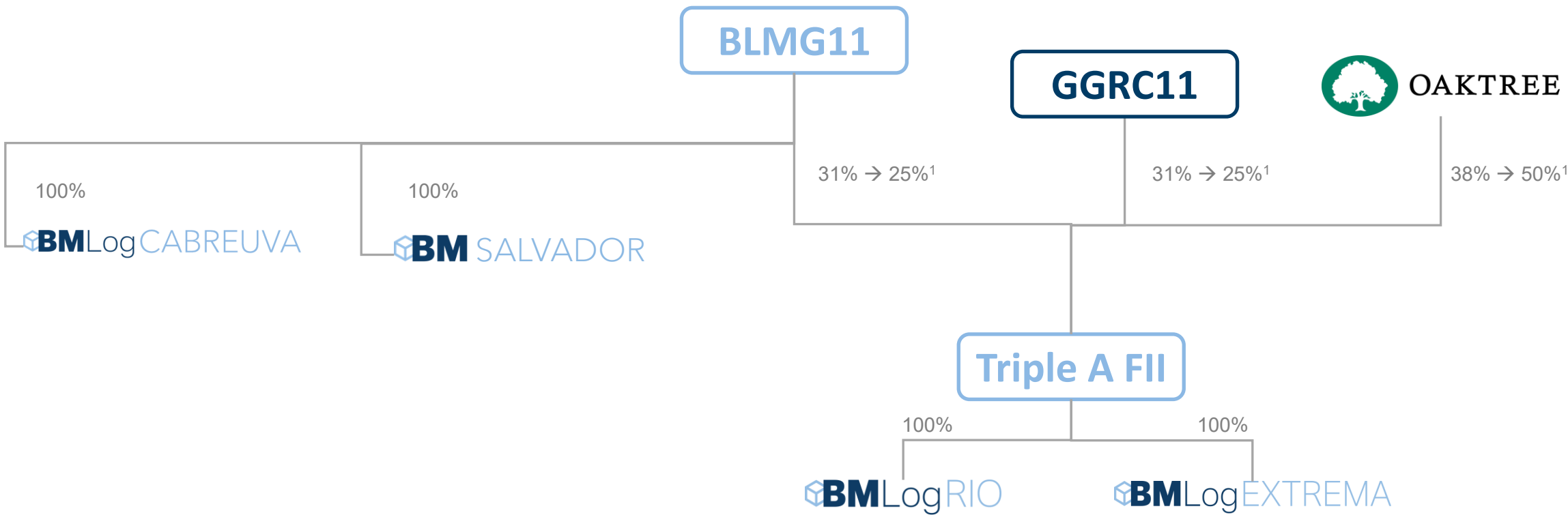


+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação

Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 25% para o BLMG11, 25% para o GGRC11 e 50% para a Oaktree

Visão Geral do TripleA | Ativos em Sociedade

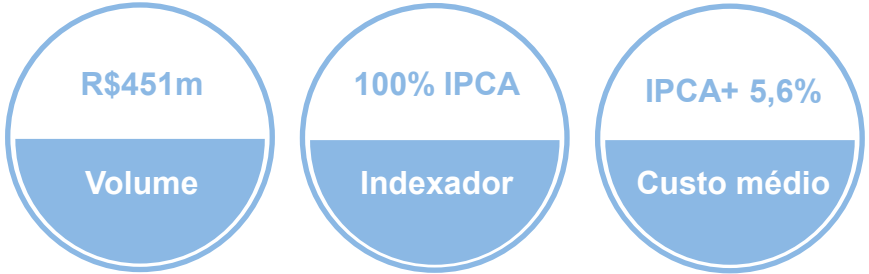
O fundo TripleA originalmente era uma sociedade entre o BLMG e a Oaktree e após a transação de jun/24 conta também com o GGRC. A proporção de participação é de 31% para o BLMG, 31% para o GGRC e 38% para a Oaktree. Após o aporte ainda remanescente de R\$81 milhões em nov/25, a proporção de participação será 25% para o BLMG, 25% para o GGRC e 50% para a Oaktree.

Os ativos possuem CRIs de longo prazo (prazo médio ponderado de 2032) e com taxas bastante atrativas (custo médio ponderado de IPCA+5,6%).

Visão Balanço Atual e Pro-Forma – TripleA¹

Triple A		Triple A Pro-Forma		Triple A Pro-Forma 25%	
R\$ milhões		R\$ milhões		R\$ milhões	
	Julho/25		Pro-Forma		Pro-Forma
Caixa	25	Caixa	106	Caixa	26
Ativos imobiliários	800	Ativos imobiliários	800	Ativos imobiliários	200
Outros Ativos	10	Outros Ativos	10	Outros Ativos	3
Total Ativos	835	Total Ativos	916	Total Ativos	229
CRIs	406	CRIs	406	CRIs	101
Outros Passivos	3	Outros Passivos	3	Outros Passivos	1
Total Passivos	409	Total Passivos	409	Total Passivos	102
Patrimônio Líquido	427	Patrimônio Líquido	508	Patrimônio Líquido	127
LTV	48%	LTV	37%	LTV	37%
Dívida líquida	-381	Dívida líquida	-300	Dívida líquida	-75

CRI	Código IF	Saldo Devedor (R\$m)	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	235	IPCA	5.3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	175	IPCA	5.5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	41	IPCA	7.1%	Oct-21	Mai-34
Total		451	IPCA	5.6%		



(1) A estrutura de propriedade integral pelo Triple A do ativo do Rio é de propriedade do imóvel através de SPE e direito real de superfície diretamente através do FII e por isso o total de saldo devedor do CRI no balanço difere da tabela à direita de forma que parte do valor do ativo e parte do CRI encontram-se na SPE e o balanço consolidado somente reflete o valor do patrimônio líquido da SPE

Blue Macaw

SOBRE O GESTOR

Nosso Histórico

Mais de 15 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 BLMG11 e a Oaktree Capital Management, L.P.

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA



Racional de Transação | Setembro 2025

BlueMacaw Logística

BLMG11

Disclaimer

Ainda que a BlueMacaw entenda que as premissas ora contempladas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL DE APOIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS.

As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que o cotista deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio.

ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UM CONVITE OU UMA RECOMENDAÇÃO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

Por que a transação faz sentido?

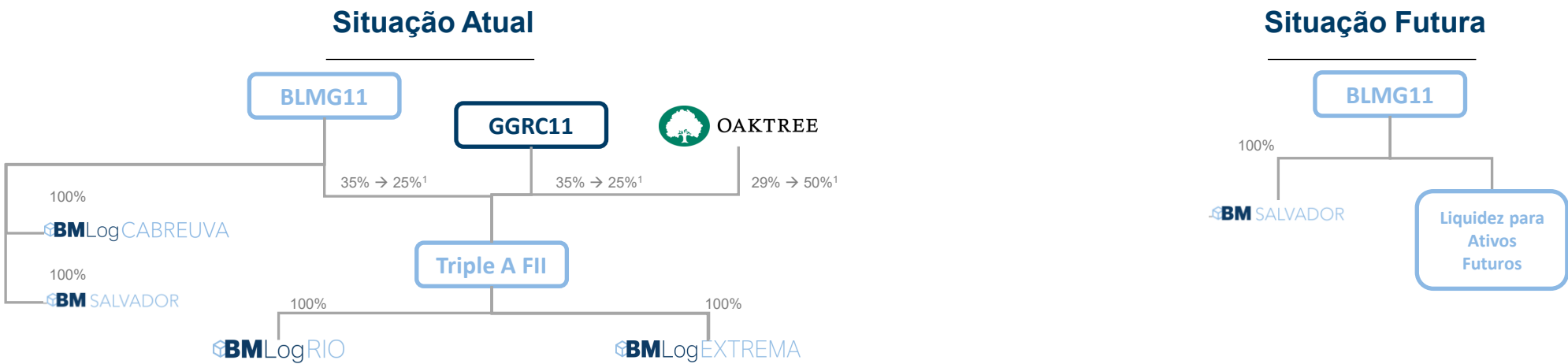
BLMG11

Objetivo do Fundo

O Fundo iniciou suas atividades em 2020 com uma proposta de ser um fundo alavancado (similar a um fundo de *Private Equity de Real Estate*) mas dentro do ambiente de FII's acessíveis a todos investidores. Com o passar do tempo, o incremento da taxa de juros e a mudança da base de cotistas houve um recorrente pedido dos principais cotistas de desalavancagem do Fundo (que teve pico de 65% de Loan-to-Value). Iniciamos a desalavancagem com a venda da primeira nave do Jandira, a transação com a Oaktree, a primeira transação com o GGRC11, a venda da segunda nave do Jandira e por fim essa transação atual que encerra toda a alavancagem (direta e indireta) e simplifica a estrutura do fundo

O Fundo também recorrentemente negocia a mais de 50% de desconto do valor patrimonial (R\$30-35/cota vs R\$71/cota patrimonial) o que indica que os investidores não estão convencidos que o valor patrimonial reflete o valor justo do Fundo. Essa transação com um valor referência de aprox. R\$50/cota busca também capturar esse valor para o cotista (+50% upside), bem como tem um benefício de incremento de mais de R\$0,05/cota de dividendo

Uma vez concluída a transação, o Fundo ira focar em transações diretas aproveitando-se do bom momento para aquisições, além de buscar aprovação de um programa de recompras agora permitido pela legislação



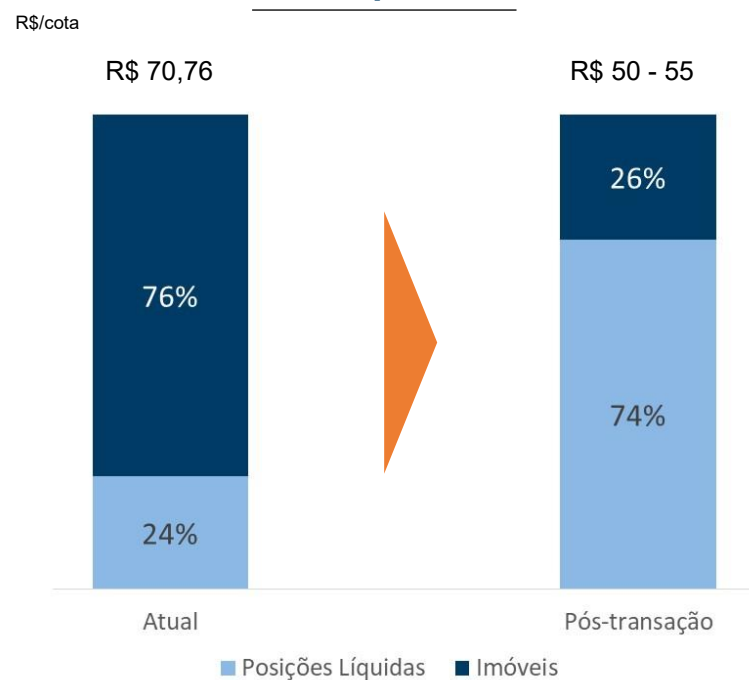
(1) Participação que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 25% para o BLMG11, 25% para o GGRC11 e 50% para a Oaktree

Evolução do Valor Patrimonial

BLMG11

A transação implica um valor patrimonial do fundo entre R\$50 e R\$55/cota e com a conclusão da mesma, isto é, venda da posição atual do BLMG11 no fundo TripleA mais o terreno de Cabreúva por R\$125 milhões em troca de cotas do GGR Covepi Renda FII (GGRC11), o Fundo estará bem posicionado para fazer aquisições em um ambiente onde o mercado imobiliário está com pouca liquidez, além de trazer o valor patrimonial mais perto do valor de mercado (R\$33,36 na data base do Relatório) com 74% em posições líquidas

Valor Patrimonial por Cota e Percentual Entre Posições Líquidas e Imóveis

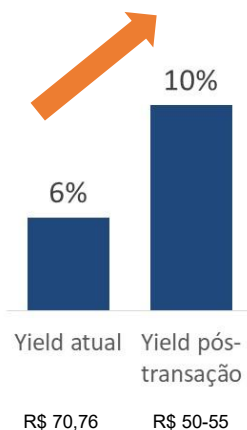


Impacto no BLMG11

Em R\$/cota

Uma vez concluída a transação, o aumento da distribuição de dividendo mensal de aprox R\$0,05/cota traz o patamar de yield para próximo de 15% no valor de mercado base do relatório (R\$33,36). Caso o yield mensal siga nos atuais 13%, o valor implícito de cota seria R\$38,10 (Upside 1). Caso o fundo após esses movimentos seja precificado em linha com outros fundos do setor (Upside 2), o valor de cota implícito seria de R\$53,63

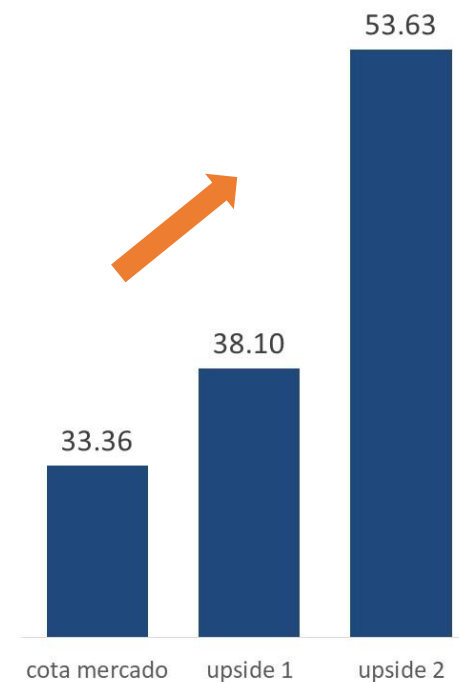
Yield a Valor Patrimonial



Yield a Valor de Mercado



Valor de Cota em Diferentes Cenários de Upside



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



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.