

Relatório Mensal | Agosto 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.

### ▪ 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

12.785

### ▪ Patrimônio Líquido <sup>(1)</sup>

R\$ 331.602.529

### ▪ Valor Patrimonial da Cota <sup>(1)</sup>

R\$ 70,94

### • Valor de Mercado da Cota <sup>(1)</sup>

R\$ 32,00

### ▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 29/08/2025

# Grandes Números BLMG11

1,13%

Rendimento mensal <sup>(1,2)</sup>

13,5%

Rendimento anual <sup>(1,2)</sup>

R\$0,36

Proventos Ago/25 <sup>(1)</sup>

## Comentários da Gestão

No mês de agosto, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 0,36 por cota, o que corresponde a um dividend yield anualizado de 13,5%<sup>(1,2)</sup> sobre a cota de mercado ao fechamento do período, permanecendo entre os melhores retornos dos últimos 12 meses entre os fundos de logística listados.

Em setembro, o Fundo avançou de forma relevante na operação de venda da totalidade das cotas do Triple A FII e do terreno localizado em Cabreúva (SP). Conforme [Fato Relevante](#) de 2 de setembro, o GGR Covepi FII (“GGRC11”) apresentou carta de intenções para aquisição desses ativos pelo valor total de R\$ 125 milhões, a serem pagos integralmente em cotas do próprio GGRC11. A transação implica um cap rate aproximado de 9% – já considerando a contraprestação adicional de R\$ 350 mil mensais por 24 meses – patamar em linha com operações recentes de mercado, e representa uma precificação equivalente a cerca de R\$ 50 por cota do Fundo, valor mais de 50% superior ao preço de mercado atual. Em 19 de setembro, após avanços na diligência, foi divulgado [Comunicado ao Mercado](#) informando a assinatura dos documentos definitivos da operação, que contempla a venda da totalidade das cotas do Triple A FII e do terreno em Cabreúva. O fechamento permanece sujeito ao cumprimento das condições precedentes e resolutivas, com conclusão prevista para até o final de outubro de 2025

A operação integra a estratégia de reciclagem de ativos da gestora e, caso consumada, resultará em um incremento do dividendo mensal por cota. A administração seguirá mantendo cotistas e mercado informados sobre os próximos desdobramentos, 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

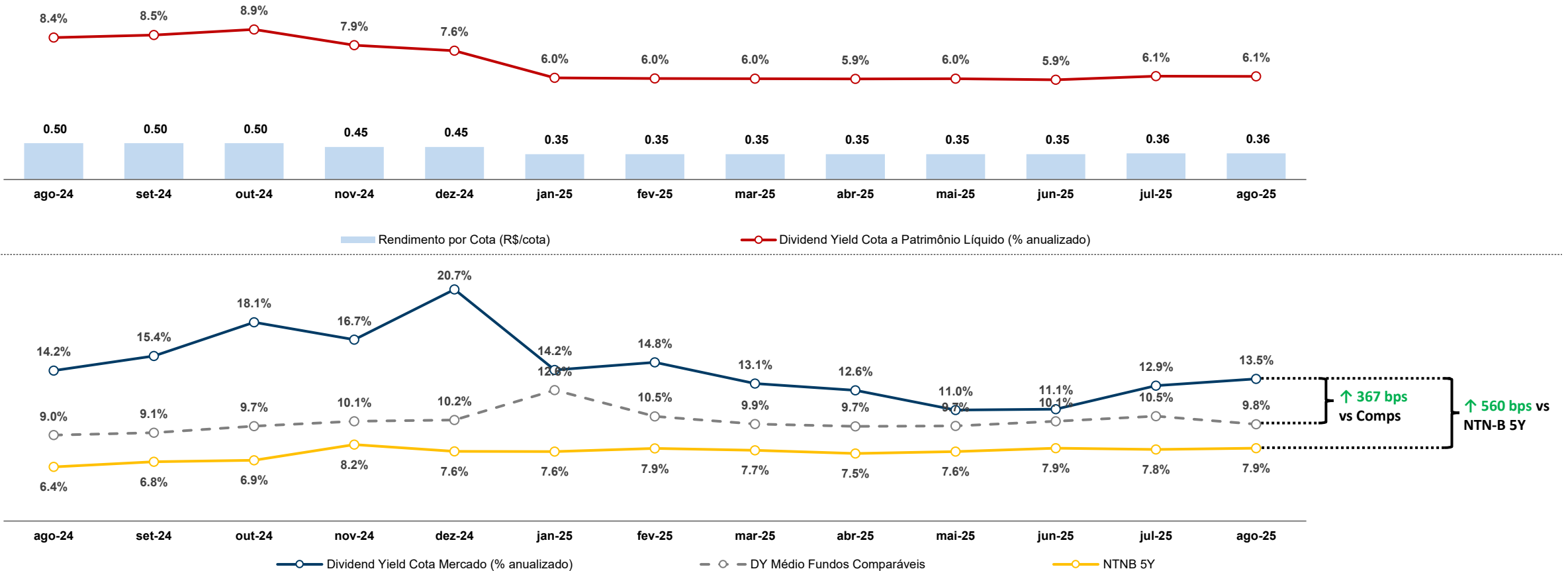
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 29/08/2025

## Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$</b>	<b>1,723,591</b>	<b>1,674,834</b>	<b>2,419,859</b>	<b>2,077,411</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$	897,993	880,883	1,582,699	1,282,766
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	85,561	65,914	73,216	86,608
Receita Renda Variável	R\$	740,038	728,038	763,944	708,038
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>R\$</b>	<b>(550,167)</b>	<b>(155,522)</b>	<b>(437,927)</b>	<b>(166,959)</b>
Despesa Imobiliária	R\$	-	(18,091)	(8,782)	(8,782)
Despesa Financeira	R\$	(193,822)	-	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(103,545)	(117,271)	(128,961)	(150,933)
Outras Despesas	R\$	(252,800)	(20,160)	(300,184)	(7,244)
<b>SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>R\$</b>	<b>1,173,424</b>	<b>1,519,312</b>	<b>1,981,933</b>	<b>1,910,453</b>
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	(320,659)	(116,780)	299,095	227,615
<b>RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$</b>	<b>1,494,082</b>	<b>1,636,092</b>	<b>1,682,837</b>	<b>1,682,837</b>
NÚMERO DE COTAS	#	4,268,807	4,674,548	4,674,548	4,674,328
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$</b>	<b>0.35</b>	<b>0.35</b>	<b>0.36</b>	<b>0.36</b>

## Performance do Fundo – Dividend Yield

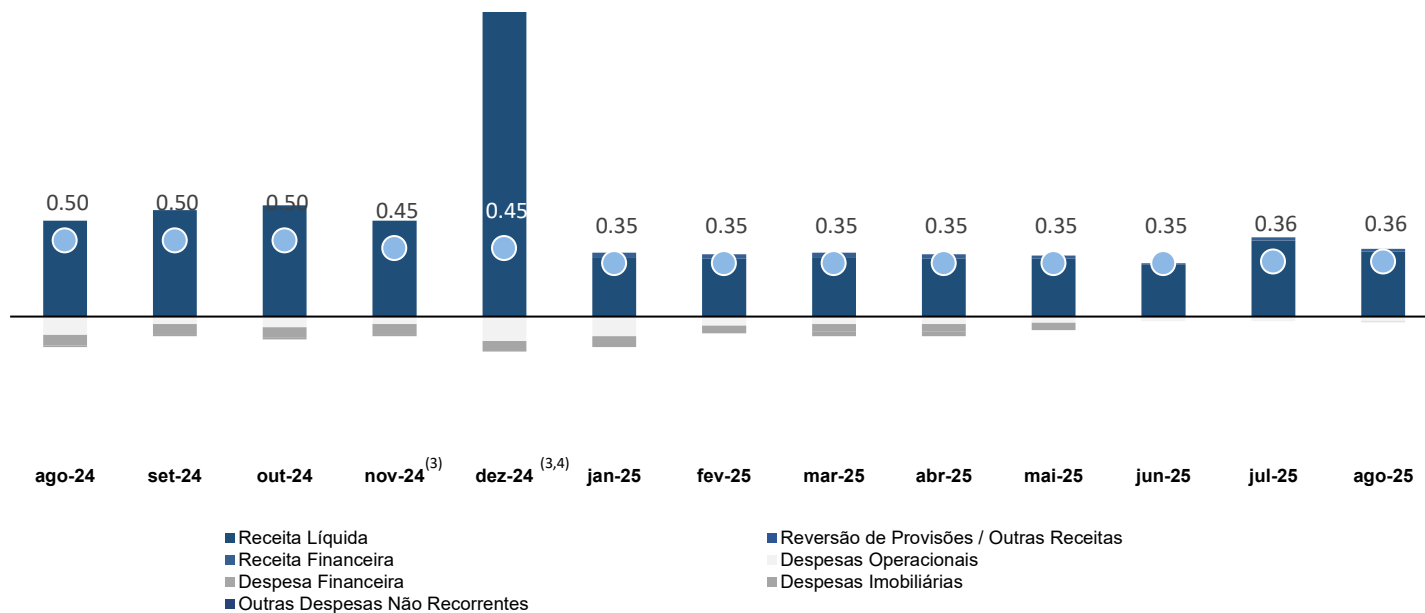
O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis



## Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em agosto de 2025, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,36/cota <sup>(1,2)</sup>.

### Performance em R\$/Cota



(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura

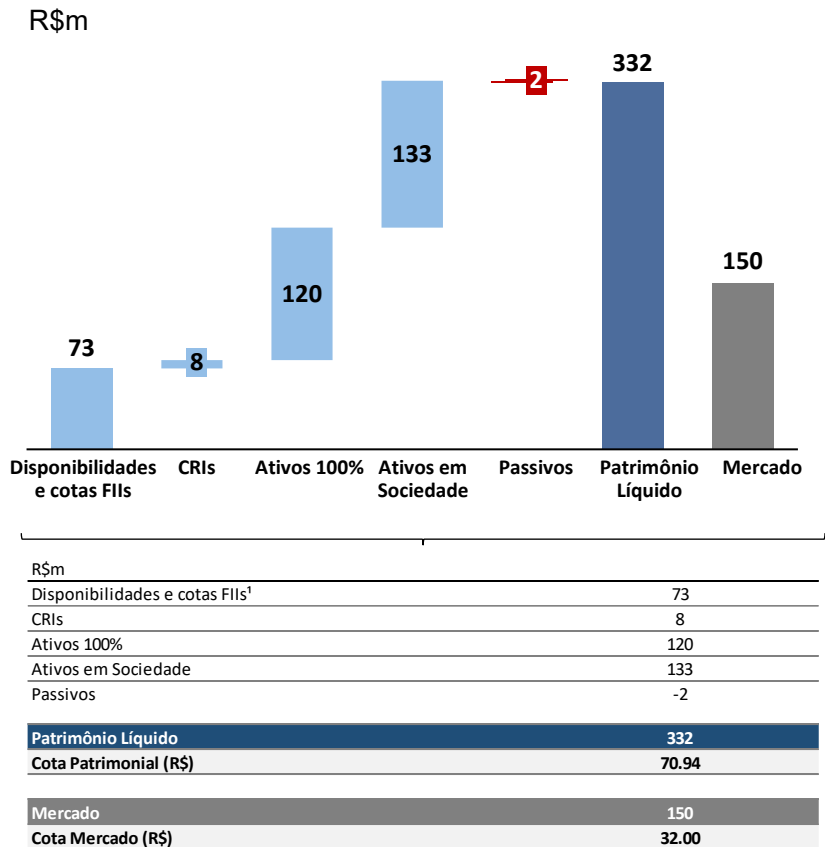
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado. Com exceção dos proventos de nov/24, que foram pagos apenas em jan/25, numa parcela única e em conjunto com os proventos de dez/24

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

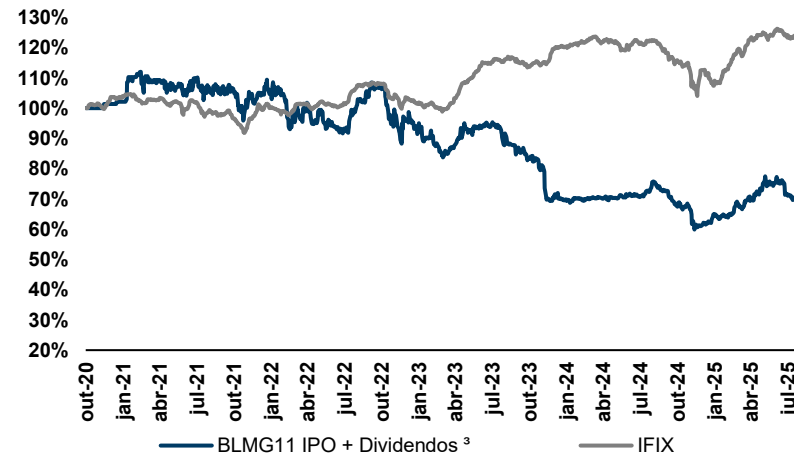
(4) Receita Líquida de dez/24 inclui rescisão da Baker Hughes

# Rentabilidade

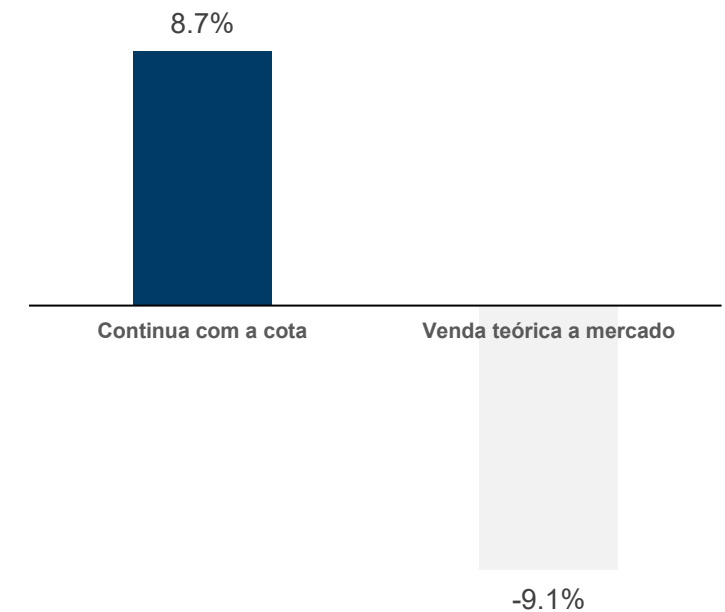
## Valor de Mercado vs PL



## Performance da Cota B3 (2)



## Taxa interna anual de retorno (% a.a.) (investimento no IPO)<sup>4</sup>



## Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2024	YTD	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25
Receita imobiliária <sup>1</sup>	35,658	14,127	1,644	1,622	1,638	1,609	2,347	1,991
Receita Financeira	266	796	124	131	86	66	73	87
Despesas Financeiras	(5,096)	(1,078)	(195)	(195)	(194)	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,686)	(873)	(92)	(91)	(104)	(117)	(129)	(151)
Outros Não Recorrentes	(12,975)	(2,967)	(613)	(404)	(253)	(38)	(309)	(16)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>16,120</b>	<b>10,004</b>	<b>868</b>	<b>1,062</b>	<b>1,173</b>	<b>1,519</b>	<b>1,982</b>	<b>1,910</b>
<b>R\$ / Cota</b>	<b>3.78</b>	<b>2.23</b>	<b>0.20</b>	<b>0.25</b>	<b>0.27</b>	<b>0.33</b>	<b>0.42</b>	<b>0.41</b>
<b>Distribuição<sup>2</sup></b>	<b>17,812</b>	<b>12,472</b>	<b>1,494</b>	<b>1,494</b>	<b>1,494</b>	<b>1,636</b>	<b>1,683</b>	<b>1,683</b>
<b>R\$ / Cota</b>	<b>4.17</b>	<b>2.82</b>	<b>0.35</b>	<b>0.35</b>	<b>0.35</b>	<b>0.35</b>	<b>0.36</b>	<b>0.36</b>

(1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade e receita de FILS

(2) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a nov/24 e dez/24

## Balanco Patrimonial

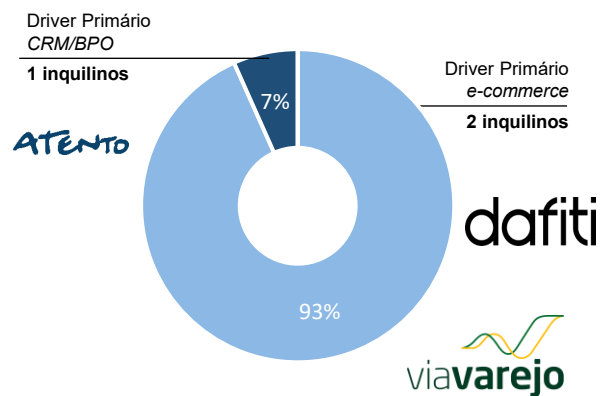
R\$ mil	dez-24	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25
<b>Ativo</b>							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FILS Líquidos	118,735	85,986	78,674	74,547	75,781	72,539	72,883
CRIs	-	7,716	7,849	7,804	7,793	7,619	7,585
Imóveis	119,200	119,200	159,852	164,397	118,086	118,587	119,596
Imóveis em sociedade	134,786	134,190	132,876	132,537	132,174	132,601	132,736
Contas a Receber	1,916	1,534	2,367	1,637	916	1,215	583
<b>Ativo Total</b>	<b>374,637</b>	<b>348,626</b>	<b>381,618</b>	<b>380,922</b>	<b>334,750</b>	<b>332,561</b>	<b>333,383</b>
<b>Passivo</b>							
Provisão para reparos / outros	11,163	7,329	11,841	11,827	1,643	1,776	1,780
Aquisição paga em cotas (convertidas em junho)	-	-	28,500	28,500	-	-	-
Obrigações por securitização	60,488	40,141	39,929	39,715	-	-	-
Patrimônio Líquido	302,987	301,157	301,348	300,880	333,107	330,785	331,603
<b>Passivo Total</b>	<b>374,637</b>	<b>348,626</b>	<b>381,618</b>	<b>380,922</b>	<b>334,750</b>	<b>332,561</b>	<b>333,383</b>

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

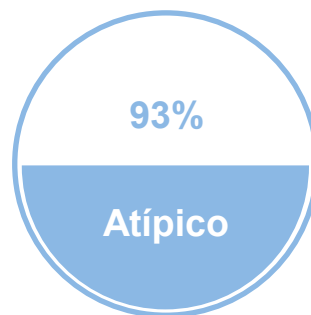
# Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

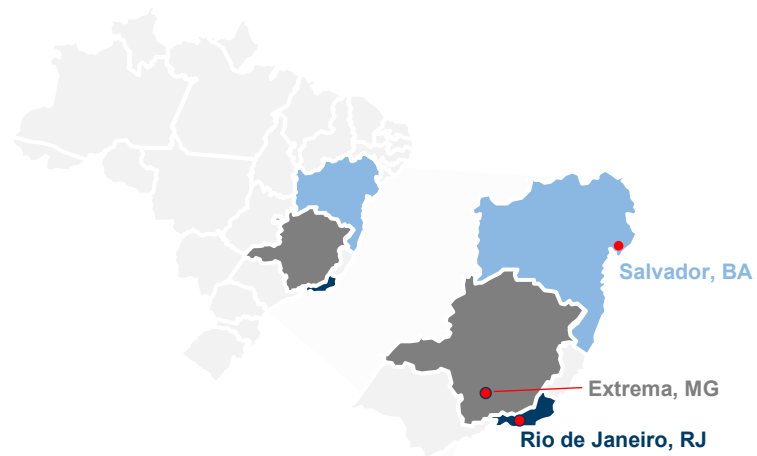
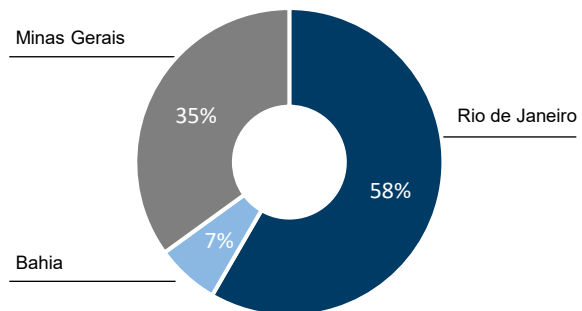
Por Segmento de Atuação (1)



Por Tipo de Contrato



Por Região

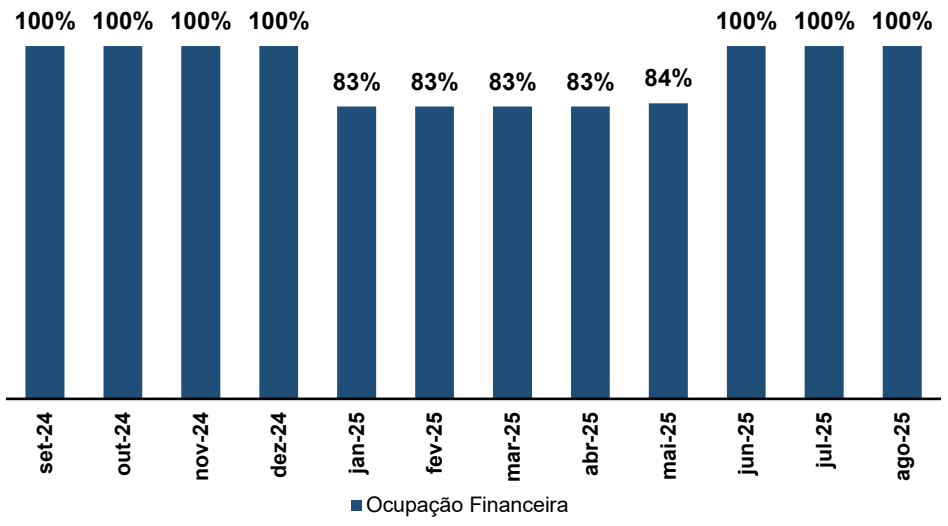


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce  
 (2) Considerando também imóveis em sociedade





# Indicadores Operacionais



# Análise das Locações

% da receita contratada

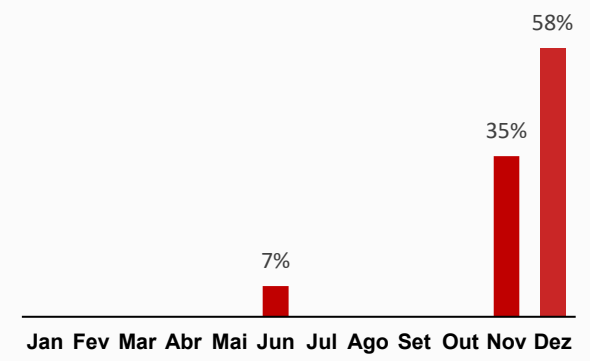
## Vencimento



## WAULT<sup>(1)</sup>



## Mês de Renovação



## Índice de Reajuste



(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 m<sup>2</sup>  
+  
Terreno  
332.177 m<sup>2</sup>

**BM**LogRIO



via**varejo**

Nov/20

**BM**LogEXTREMA



dafiti

Mai/21

**BM**LogCABREUVA



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 <sup>2</sup> / 145.578 m <sup>2</sup>	76.878 m <sup>2</sup> / 76.878 m <sup>2</sup>	N/A	12.257 m <sup>2</sup> / 12.257 m <sup>2</sup>
Área do Terreno	292.052 m <sup>2</sup>	251.621 m <sup>2</sup>	332.177 m <sup>2</sup>	12.272 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>	N/A	N/A



## BMLogRIO

O BMLog Rio, com 145 mil m<sup>2</sup>, 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.

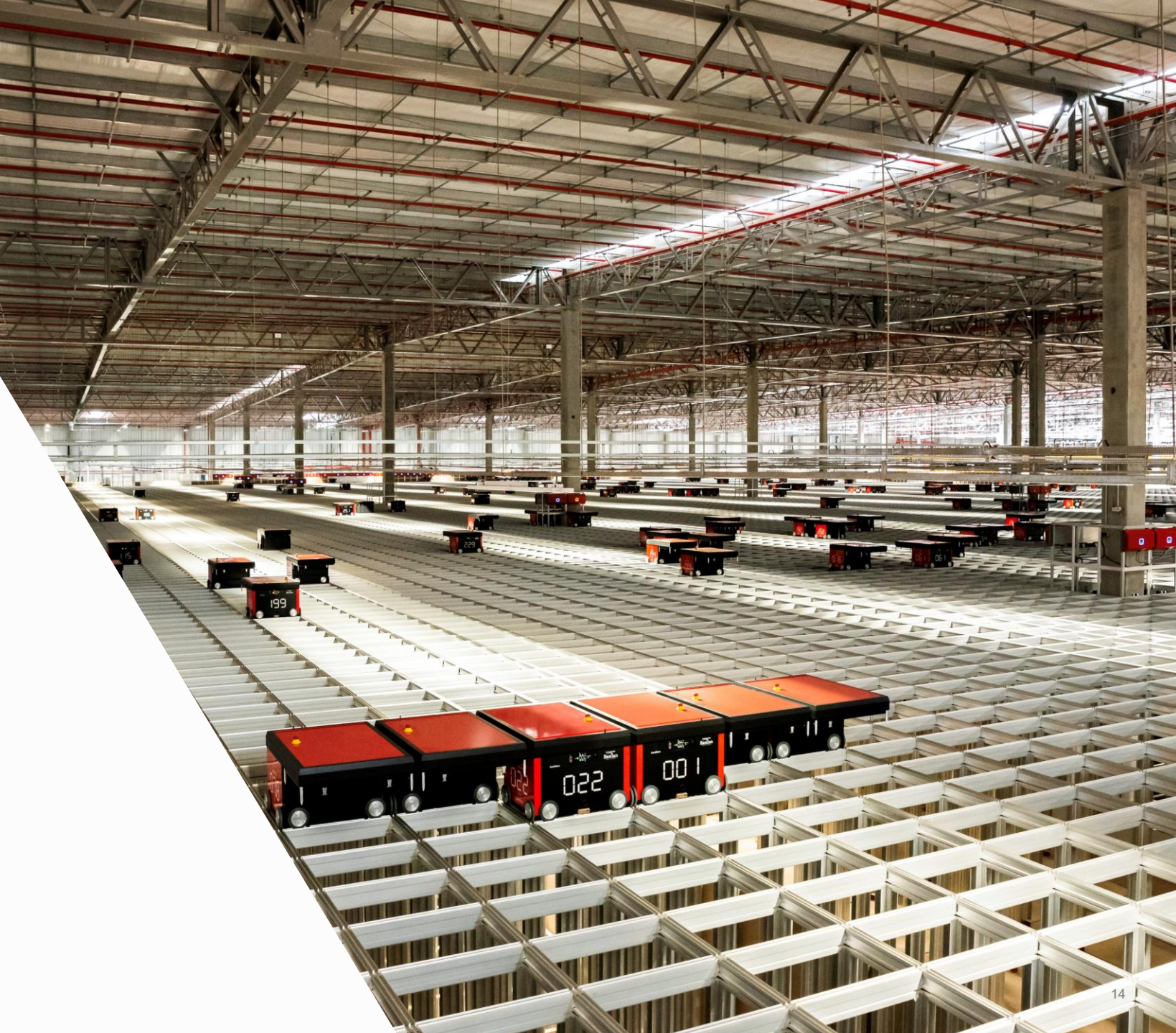


## **BMLog** EXTREMA

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 m<sup>2</sup> de ABL e a fase 2, entregue em outubro de 2021, adiciona 23 mil m<sup>2</sup> de ABL também locada para o grupo Dafiti.

## BMLog EXTREMA

O BMLog Extrema é o maior e mais inovador <sup>(1)</sup> centro de distribuição de moda online na América Latina. Sua operação envolve tecnologia de ponta, com a maior solução de automação (AutoStore) do mundo <sup>(1)</sup>.





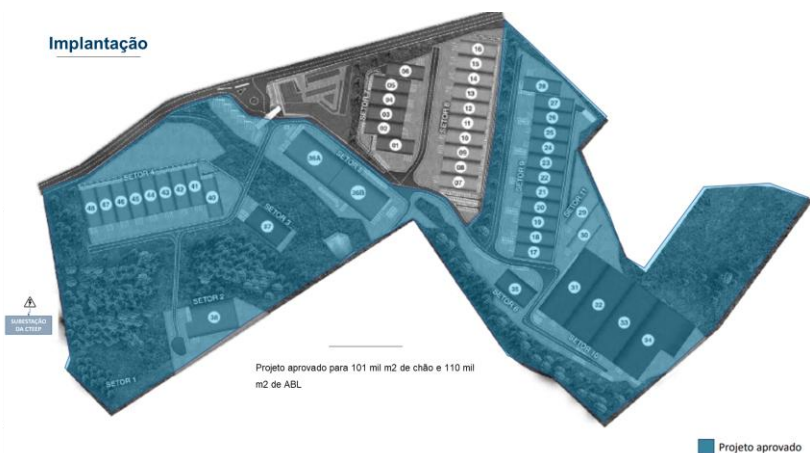
# **BM**LogCABREUVA

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

# BMLog CABREUVA

Área de terreno de 332 mil m<sup>2</sup> e área homogeneizada de 225 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



**BMLog**EXTREMA



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

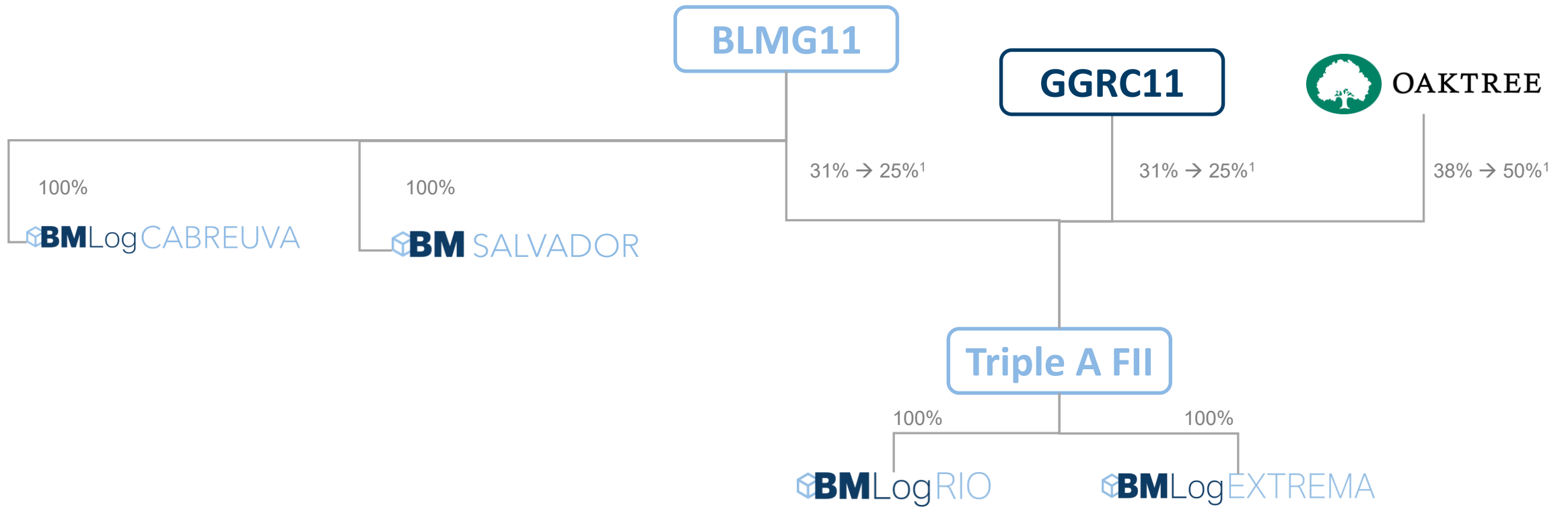


**+de 450 mil**  
caixas de  
armazenagem



**+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.

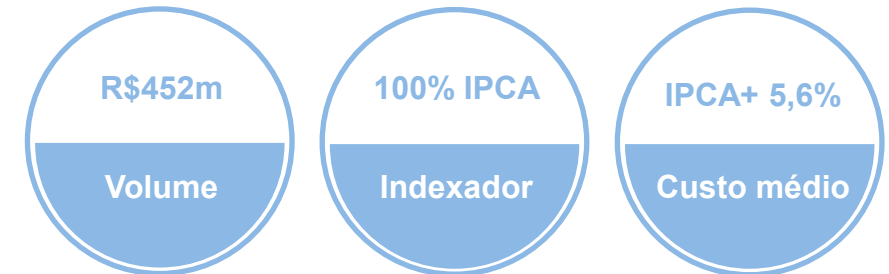
Os ativos possuem CRIs de longo prazo (prazo médio ponderado de 2032) e com taxas bastante atrativas (custo médio ponderado de IPCA+5,6%).

### Visão Balanço Atual e Pro-Forma – TripleA<sup>1</sup>

Triple A		Triple A Pro-Forma		Triple A Pro-Forma   25%	
R\$ milhões		R\$ milhões		R\$ milhões	
	Agosto/25		Pro-Forma		Pro-Forma
Caixa	21	Caixa	102	Caixa	25
Ativos imobiliários	801	Ativos imobiliários	801	Ativos imobiliários	200
Outros Ativos	10	Outros Ativos	10	Outros Ativos	3
<b>Total Ativos</b>	<b>832</b>	<b>Total Ativos</b>	<b>913</b>	<b>Total Ativos</b>	<b>228</b>
CRIs	403	CRIs	403	CRIs	101
Outros Passivos	3	Outros Passivos	3	Outros Passivos	1
<b>Total Passivos</b>	<b>405</b>	<b>Total Passivos</b>	<b>405</b>	<b>Total Passivos</b>	<b>101</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>426</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>507</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>127</b>
<b>LTV</b>	<b>48%</b>	<b>LTV</b>	<b>38%</b>	<b>LTV</b>	<b>38%</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>-382</b>	<b>Dívida Líquida</b>	<b>-301</b>	<b>Dívida Líquida</b>	<b>-75</b>

### Composição CRIs – TripleA

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
<b>Total</b>		<b>452</b>	<b>IPCA</b>	<b>5,6%</b>		

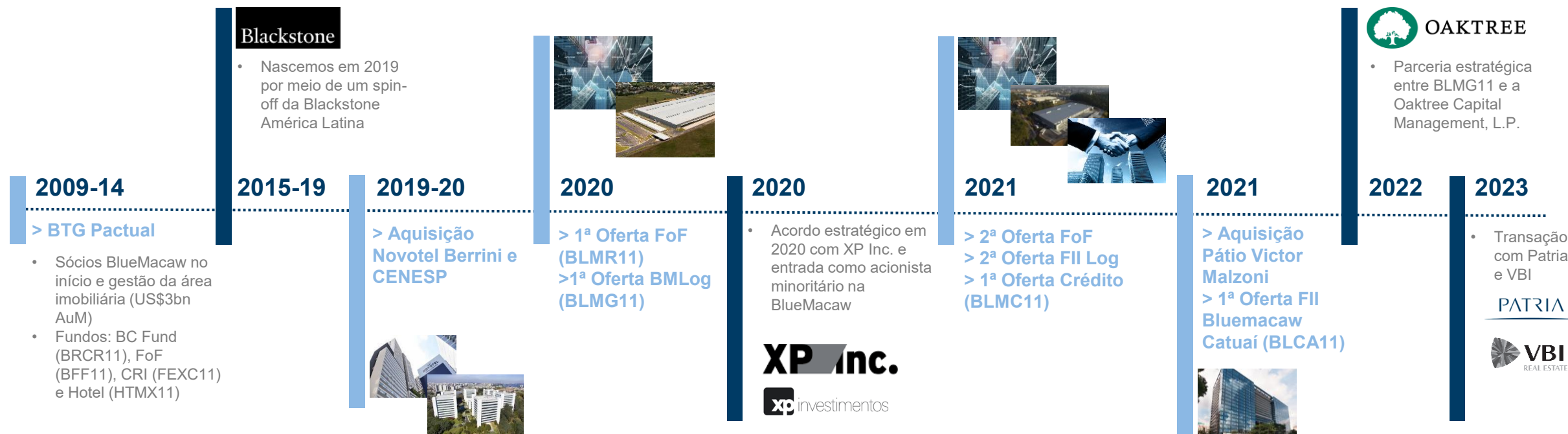


Blue  Macaw

# **SOBRE O GESTOR**

# Nosso Histórico

Mais de 15 anos de experiência de investimentos imobiliários



# 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](mailto:ri@bluemacaw.com)

📍 [bluemacaw.com](http://bluemacaw.com)

☎ 11 99882.3939

📺 BlueMacawGestora

@BlueMacawGestora

in BlueMacaw

# 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.