

Relatório Mensal | Março 2026
BlueMacaw
BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, localizados em todo o território nacional. O BlueMacaw 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**
Vortx 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**
13.335
- **Patrimônio Líquido ⁽¹⁾**
R\$ 220.759.848,11
- **Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾**
R\$ 47,23
- **Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾**
R\$ 33,30
- **Tipo Anbima**
Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 31/03/2026

Grandes Números BLMG11

1,20%

Rendimento mensal ^(1,2)

14,4%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,40

Proventos Mar/26 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

Em março, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 0,40 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 14,4%^(1,2) sobre a cota de mercado ao final do período.

Estamos avançando em negociações para a aquisição de novos ativos, com estruturas de pagamento combinando cotas e caixa, em linha com a estratégia do Fundo de ampliar o patrimônio sob gestão. À medida que as oportunidades se concretizarem, traremos mais detalhes nos próximos relatórios.

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

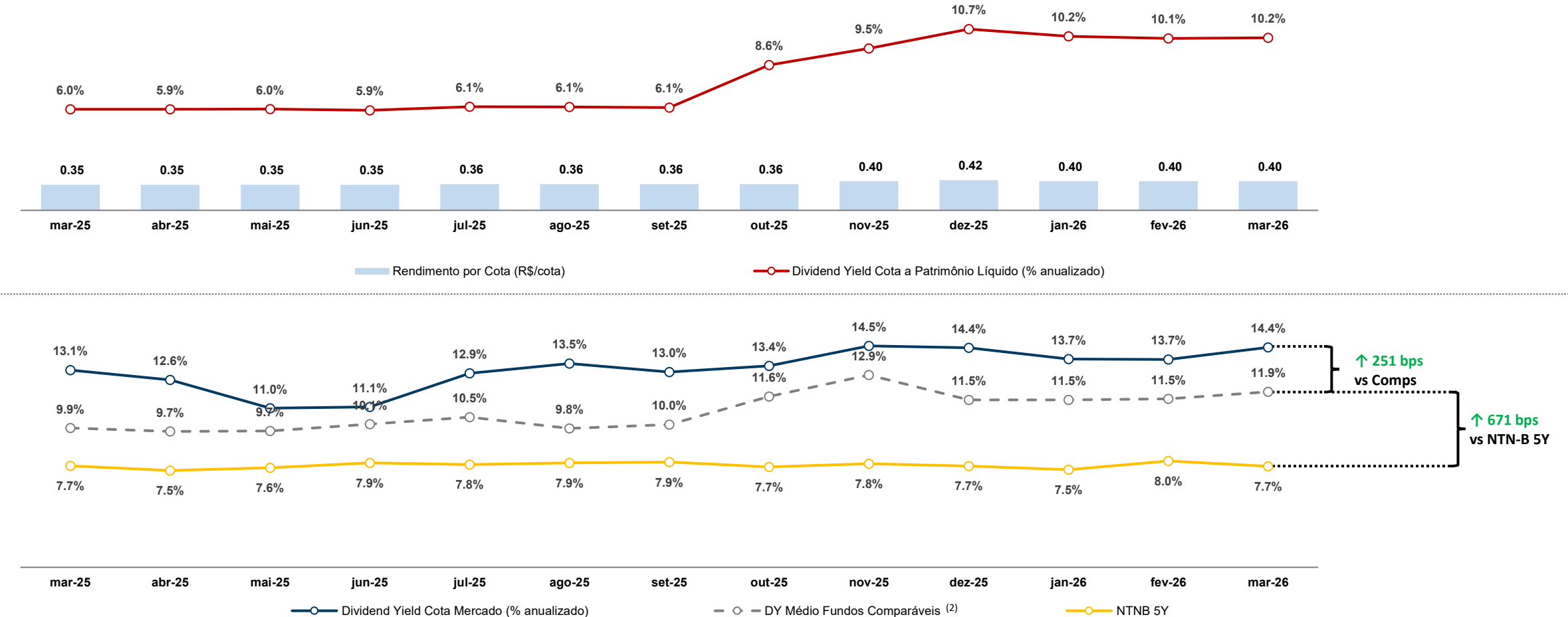
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 31/03/2026

Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Dez-25	Jan-26	Fev-26	Mar-26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	2,070,845	1,970,082	1,989,513	1,989,950
Receita de Locação	R\$	367,020	367,020	367,020	367,020
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	61,309	31,528	15,948	16,386
Receita Renda Variável	R\$	1,642,517	1,571,535	1,606,545	1,606,545
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-
TOTAL DE DESPESAS	R\$	(204,629)	(351,118)	(224,587)	(206,411)
Despesa Imobiliária	R\$	(8,782)	-	-	-
Despesa Financeira	R\$	-	-	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(109,618)	(131,610)	(127,970)	(110,480)
Outras Despesas	R\$	(86,229)	(219,508)	(96,617)	(95,931)
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	1,866,217	1,618,964	1,764,926	1,783,539
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	(77,928)	(250,855)	(104,893)	(86,280)
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	1,944,145	1,869,819	1,869,819	1,869,819
NÚMERO DE COTAS	#	4,674,548	4,674,548	4,674,548	4,674,548
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0.42	0.40	0.40	0.40

Performance do Fundo – Dividend Yield

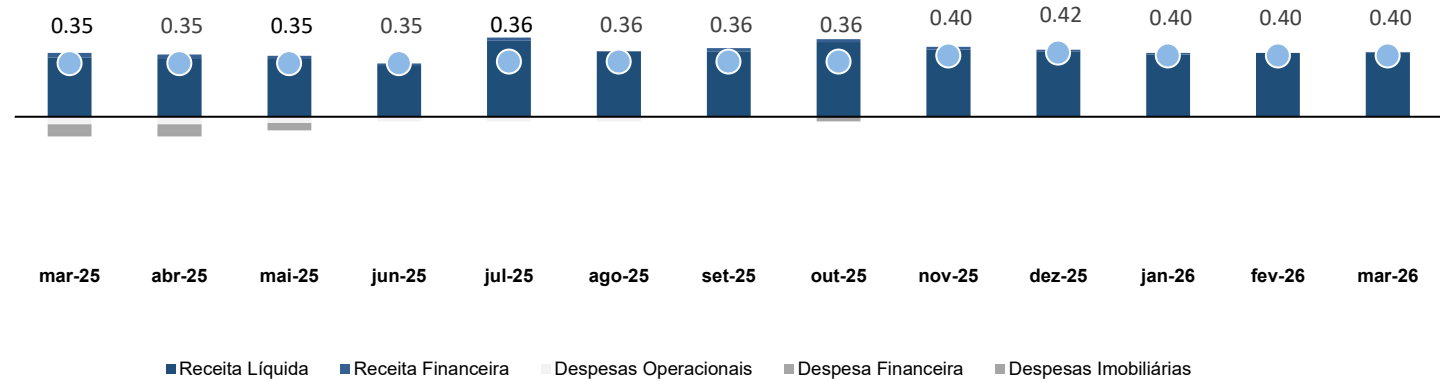
O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis



Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em março de 2026, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,40 por cota ^(1,2).

Performance em R\$/Cota

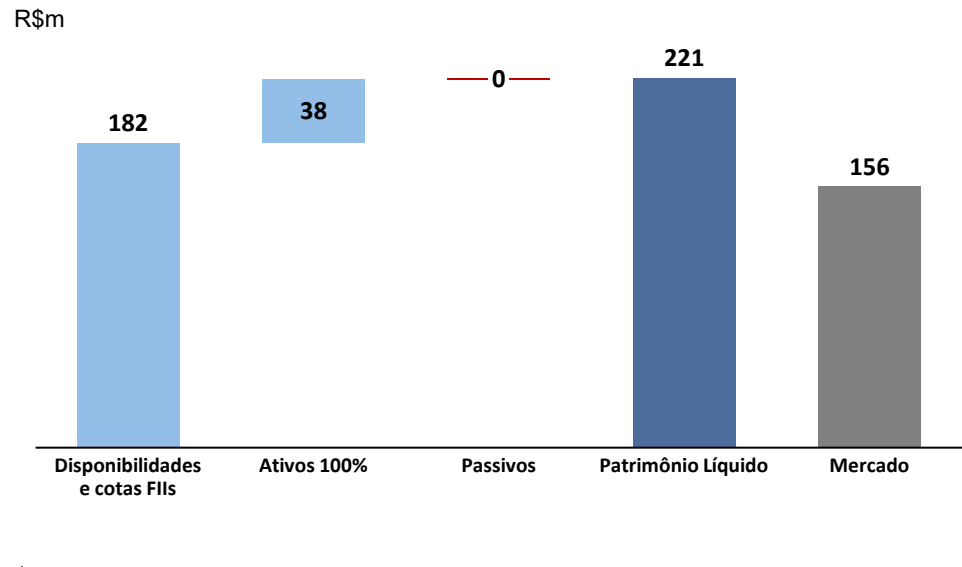


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

Rentabilidade

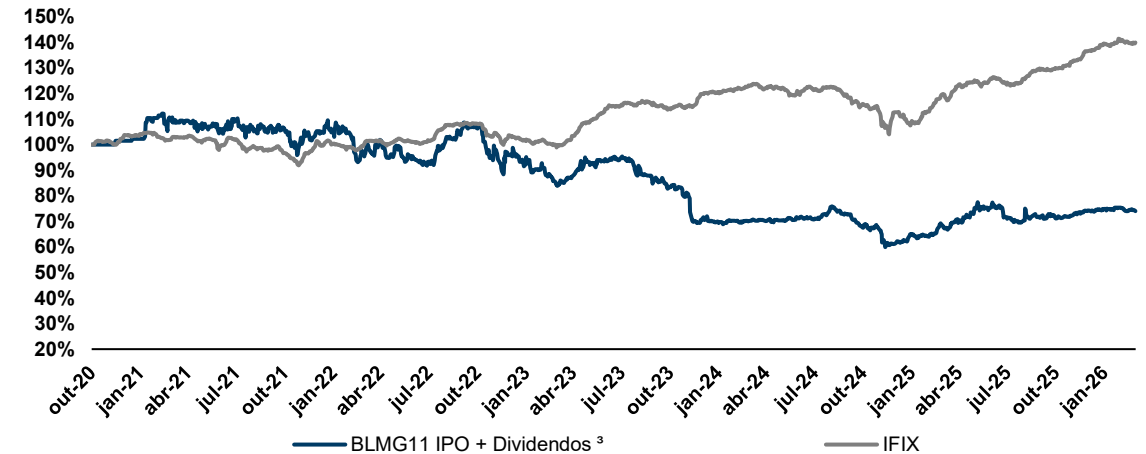
Após o turnaround iniciado em outubro de 2022, tivemos 2 anos de reestruturação, nos quais encerramos a alavancagem de aproximadamente 67% do valor dos ativos em out/22 para os atuais 0%. Em 2025, observamos o início da recuperação

Valor de Mercado vs PL



R\$m	
Disponibilidades e cotas FIIs ¹	182
Ativos 100%	38
Passivos	(0)
Patrimônio Líquido	221
Cota Patrimonial (R\$)	47.23
<hr/>	
Mercado	156
Cota Mercado (R\$)	33.30

Performance da Cota B3 ⁽²⁾



Valores percentuais

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	YTD
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	1.5
2021	0.7	8.2	0.3	-1.2	-1.7	-1.4	3.4	-3.4	0.6	-0.2	-3.8	2.6	3.6
2022	-0.1	-0.3	-9.7	7.1	-2.7	-4.7	-2.8	10.3	5.5	0.8	-13.9	2.0	-10.5
2023	-0.9	-6.5	-9.7	6.2	8.8	1.9	1.1	-8.9	-5.4	-4.0	-6.8	-18.4	-37.3
2024	-2.1	1.5	-0.1	-0.2	1.0	2.7	-1.4	12.4	-6.5	-13.7	-0.8	-18.5	-25.8
2025	14.7	-2.1	13.3	5.4	15.6	0.3	-11.3	-3.0	4.8	-1.4	3.7	6.0	51.9
2026	1.8	1.3	-3.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.6

(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

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2025	YTD	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26
Receita imobiliária ¹	22,260	5,886	2,195	1,985	2,010	1,939	1,974	1,974
Receita Financeira	1,164	64	97	76	61	32	16	16
Despesas Financeiras	(1,078)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,369)	(370)	(131)	(135)	(110)	(132)	(128)	(110)
Outros Não Recorrentes	(3,765)	(412)	(390)	(290)	(95)	(220)	(97)	(96)
Lucro Caixa	17,212	5,167	1,772	1,636	1,866	1,619	1,765	1,784
R\$ / Cota	3.68	1.11	0.38	0.35	0.40	0.35	0.38	0.38
Distribuição	19,652	5,609	1,683	1,870	1,944	1,870	1,870	1,870
R\$ / Cota	4.20	1.20	0.36	0.40	0.42	0.40	0.40	0.40

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

Balanco Patrimonial

R\$ mil	dez-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FILS líquidos	180,059	190,514	188,415	180,059	180,412	183,302	182,100
CRIs	-	7,679	7,766	-	-	-	-
Imóveis	38,086	38,081	38,081	38,086	38,086	38,086	38,086
Imóveis em sociedade	-	-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	763	765	1,358	763	762	506	888
Ativo Total	218,908	237,040	235,620	218,908	219,260	221,894	221,074
Passivo							
Provisão para reparos / outros	321	1,028	295	321	325	314	315
Aquisição paga em cotas	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	218,586	236,012	235,325	218,586	218,935	221,580	220,760
Passivo Total	218,908	237,040	235,620	218,908	219,260	221,894	221,074

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



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

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

- Sócio BlueMacaw responsável pela gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR), FoF (BCFF), CRI (FEXC) e Hotel (HTMX)
- Empresas: BRPR, BW

2015-19

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e GENESP



2020

> 1ª Oferta BLMR > 1ª Oferta BLMG



2020

- Acordo estratégico com XP Inc. e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2021

> 2ª Oferta BLMR > 2ª Oferta BLMG > 1ª Oferta BLMC



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta BLCA



OAKTREE

- Parceria estratégica entre BLMG e a Oaktree Capital Management

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA

2024

> 5ª Oferta BLMG



2025

> 6ª Oferta BLMG > Alteração Regulamento BLMG para mandato amplo

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

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.