

Relatório Mensal | Setembro 2021
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

2.557

▪ Patrimônio Líquido¹

R\$ 388.041.454,59

▪ Valor Patrimonial da Cota¹

R\$ 101,83

• Valor de Mercado da Cota¹

R\$ 97,70

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 30.09.2021

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

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos

100%

Ocupação Financeira

8,1 anos

WAULT⁴

78%

Exposição da Receita ao
e-commerce

0,92%

Rendimento mensal ^{2,3}

R\$0,90²

Dividendos Set/21

Comentários da Gestão ⁽¹⁾

O mês de setembro foi marcado por notícias negativas, internas e externas, que afetaram a percepção de risco dos mercados. O IFIX desvalorizou 1,24% ⁽⁵⁾ enquanto o Ibovespa apresentou perdas de 6,57%. As bolsas internacionais S&P e Nasdaq entregaram perdas de 4,76% e 5,31% ⁽⁵⁾ respectivamente. As quedas externas foram puxadas principalmente pela China, com grande risco de *default* de uma de suas maiores incorporadoras, a Evergrande. O mercado interno foi pressionado pelo aumento da inflação, temores da crise hídrica e aumento da taxa de juros pelo BCB.

Apesar deste cenário econômico e político negativo, o mercado de galpões deve continuar crescendo. A pandemia antecipou a demanda por área de armazenamento e logística das empresas de *e-commerce* nos últimos 12 meses, mas essa demanda segue em alta ⁽⁶⁾. O principal indicativo é a baixa taxa de vacância, principalmente de ativos localizados perto dos grandes centros urbanos na faixa de 20 a 40 km, em conjunto com a demanda de ativos *BTS – Built to suit*, feitos sob medida para as grandes redes varejistas.

O portfólio do BLMG possui as melhores características dessa classe de ativos. São 4 ativos, todos na região Sudeste, sendo 3 deles localizados a menos de 40 km dos maiores centros urbanos do Brasil, as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, enquanto o quarto galpão *BTS-Dafiti* localizado em Extrema, polo logístico que mais se desenvolveu nos últimos anos, é o galpão mais tecnológico do Brasil ⁽⁷⁾. O perfil de nossos inquilinos é de empresas líderes em seus setores de atuação, com excelente risco de crédito e contratos de locação longos com previsão de multas altas.

A alavancagem de nosso portfólio gera algumas dúvidas aos nossos investidores. Mas é importante ressaltar que o custo da dívida do BLMG gera retorno adicional aos cotistas, tanto sob a ótica de *dividend yield*, como em termos de taxa interna de retorno total, e os pagamentos de amortizações são de longo prazo e estão casados com os contratos de locação, inclusive os índices de reajuste. Convidamos todos a assistir ou baixar os conteúdos preparados sobre esse tema nos links abaixo:

- Live no canal do Professor Baroni - "O Futuro da Logística no Brasil: Entenda - com a BlueMacaw" (clique [aqui](#) para acessar)
- 1º Investor Day BlueMacaw (clique [aqui](#) para acessar)
- Apresentação "Tendências do Mercado Logístico" – Live Prof. Baroni (clique [aqui](#) para acessar)

(1) Valores de fechamento em 30.09.2021

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

(3) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 30.09.2021.

(4) WAULT indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio

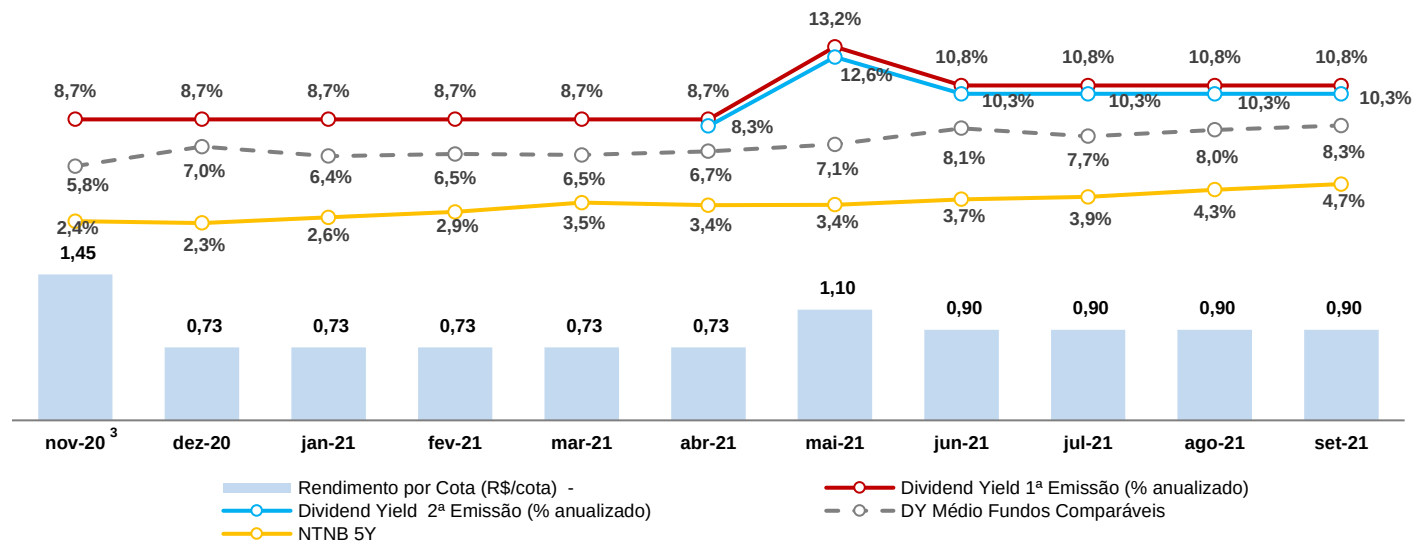
(5) Fonte Bloomberg (data base 30.09.21)

(6) Fonte: Estadão; e/Investidor

(7) Fonte: <https://leap.dafitigroup.com/>



Performance do Fundo – *Dividend Yield*



Nos últimos meses o fundo vem mantendo a distribuição de dividendos constante em R\$0,90/cota⁽¹⁾, refletindo a atual geração de caixa recorrente do Fundo.

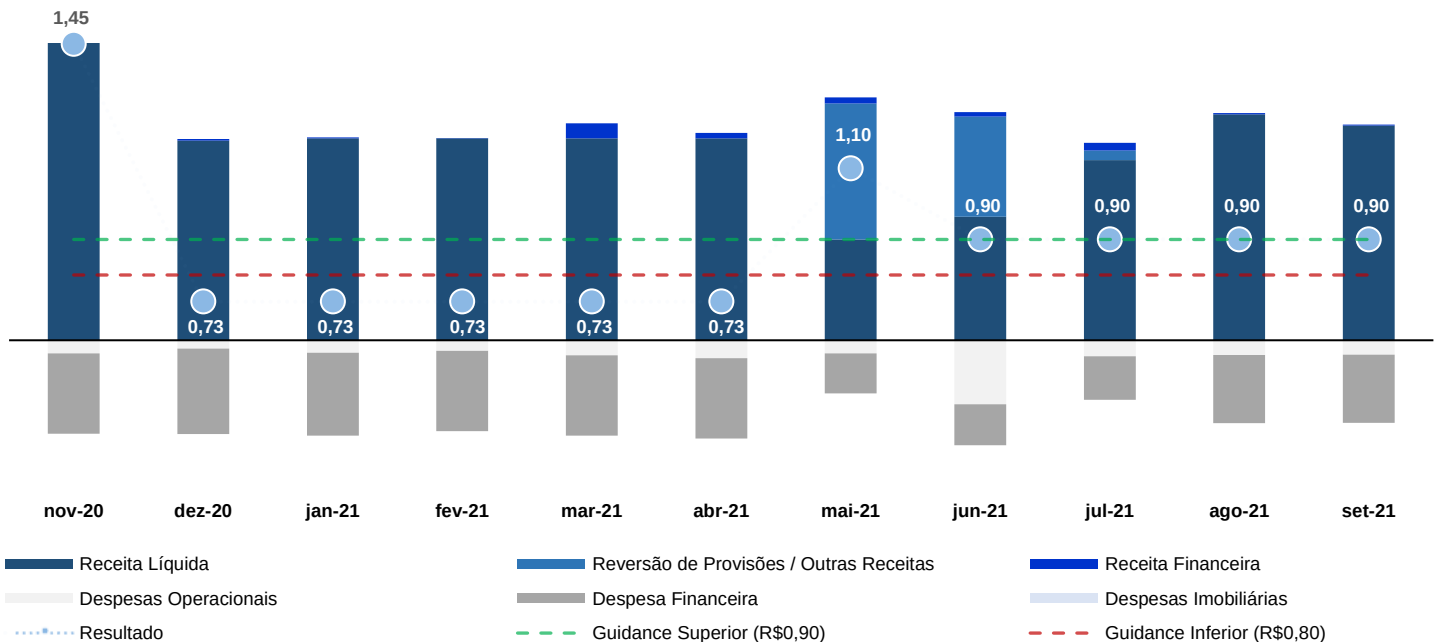
A fins de *guidance* de dividendos para os próximos períodos, a gestão estima um patamar mensal de R\$0,80 a R\$0,90/cota ao longo dos próximos 24 meses.

Performance do Fundo – Dividend Yield

Em setembro de 2021, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,90/cota¹, equivalente ao *dividend yield* anualizado de 10,8% e 10,3% calculado sobre a cota da 1ª e 2ª Emissão, respectivamente¹.

A distribuição de dividendos do mês de setembro reflete a geração de caixa recorrente do Fundo, contemplando as recentes aquisições.

Performance em R\$/Cota

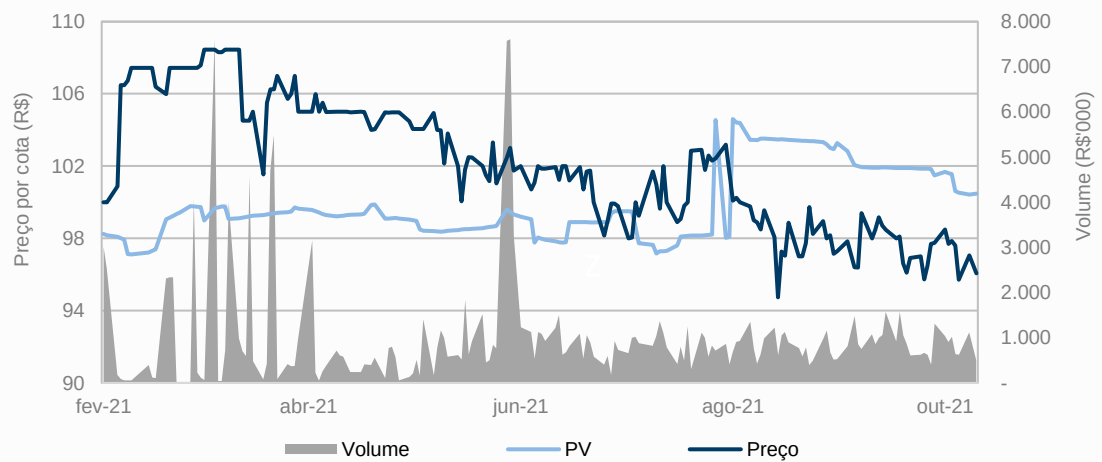
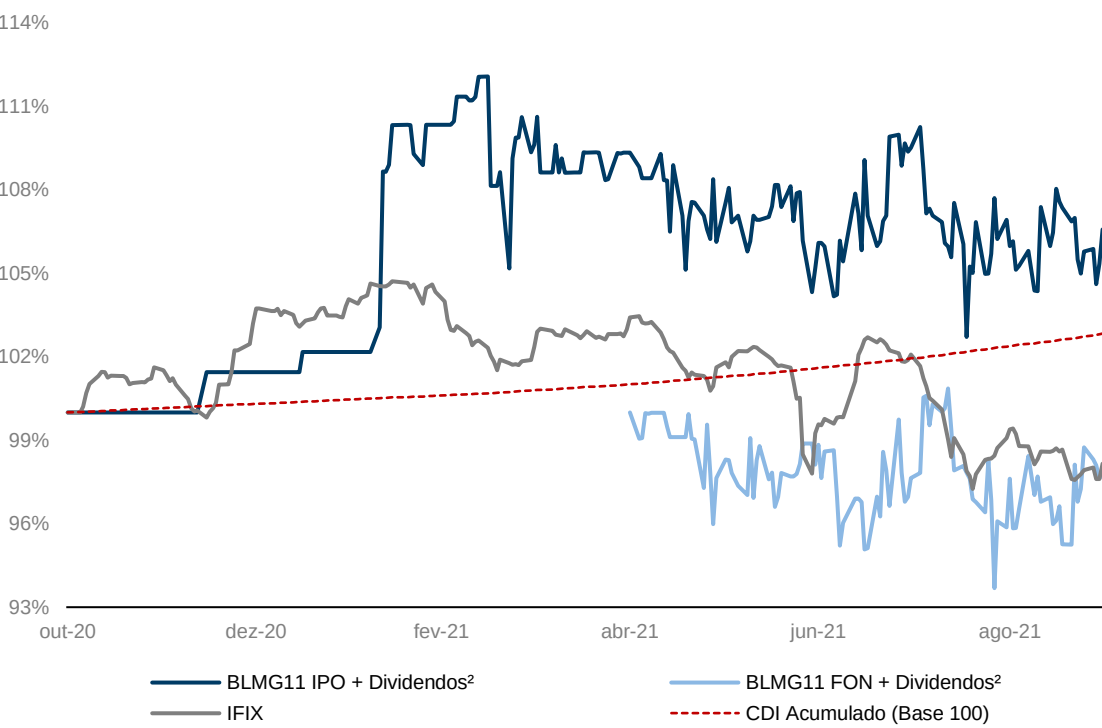


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

Rentabilidade

Desde o início de suas operações até o final do mês de setembro, o Fundo apresenta uma Taxa Interna de Retorno⁴ de 7,5%, calculada sobre o valor da cota da 1ª emissão e incluindo os rendimentos distribuídos neste período. O gráfico à esquerda compara a rentabilidade do CDI acumulado e do IFIX à rentabilidade da cota no mercado secundário². O Fundo acumula um ganho de +6,6% contra -1,9% do IFIX e +2,8% do CDI. 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 setembro deste ano.

Performance da Cota B3¹



	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) ⁵	6.6%	-2.6%
% Taxa DI	232.4%	-141.81%
% IFIX	356.1%	-60.71%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	97.70	97.70
Variação Acumulada da Cota Mercado	-2.3%	-7.0%

(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) A TIR corresponde ao cálculo anualizado dos valores pagos aos cotistas, considerando o valor da cota negociada no mercado, calculada, inicialmente, somente para o valor da cota da 1ª Emissão
(5) Rentabilidade total no período compreendido entre 30/10/20 e 30/09/21. Os rendimentos considerados incluem os dividendos apurados segundo regime de caixa desde a liquidação do Fundo em 30/10/20, ajustado pelo regime de competência



Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2020	jan- 21	fev- 21	mar- 21	abr- 21	mai- 21	jun- 21	jul- 21	ago- 21	set- 21	2021 Acum.
Receitas de Aluguel	5.057	2.590	2.589	2.589	2.589	2.589	3.176	4.632	5.812	5.522	32.086
Outras Receitas ¹	4.789	-	-	-	-	3.500	4.413	249	-	-	8.162
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	9.847	2.590	2.589	2.589	2.589	6.089	7.589	4.880	5.812	5.522	40.248
Receita Financeira	86	13	6	194	72	158	114	201	36	24	816
Despesas Financeiras	(3.296)	(1.064)	(1.030)	(1.030)	(1.030)	(1.030)	(1.058)	(1.119)	(1.750)	(1.761)	(10.871)
Taxa de Administração do Fundo ²	(402)	(150)	(138)	(175)	(231)	(338)	(1.650)	(335)	(341)	(326)	(3.683)
Outras Despesas Não Recorrentes	(1.913)	(10)	-	(21)	-	-	-	(83)	(45)	(47)	(206)
Lucro Caixa Gerencial²	4.321	1.379	1.427	1.557	1.400	4.879	4.995	3.543	3.711	3.413	26.304
Outros Ajustes ³	-	-	-	-	-	-	(1.837)	-	-	-	(1.837)
Lucro Caixa	4.321	1.379	1.427	1.557	1.400	4.879	3.158	3.543	3.711	3.413	24.467
Rendimento Distribuído	4.133	1.378	1.378	1.378	1.826	3.703	3.430	3.430	3.430	3.430	23.380
R\$ / Cota (Média)⁴	2,18	0,73	0,73	0,73	0,73	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	7,60

(1) Outras receitas em Julho de 2021 incluem receita com liquidação da SPE antiga detentora do ativo BMLog SBC

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

(3) Essencialmente referente à equivalência patrimonial pela combinação dos veículos de investimento

(4) A distribuição média em R\$/Cota em Abril de 2021 considera o pagamento dos dividendos de forma proporcional à data de entrada dos investidores na 2ª Oferta

Balanço Patrimonial

R\$ mil	jan- 21	fev- 21	mar- 21	abr- 21	mai- 21	jun- 21	jul- 21	ago- 21	set- 21
Ativo									
Cotas de Fundo de Renda Fixa	14.727	1.732	1.733	85.760	84.059	18.151	15.673	12.799	14.622
Imóveis	384.979	387.391	387.607	499.397	814.435	983.421	1.007.702	1.011.994	1.012.829
Adiantamentos	1.500	17.518	17.518	11.518	11.693	1.782	1.597	1.597	1.672
Contas a Receber	19	22	-	230	492	900	2.474	2.536	2.483
Ativo Total	401.226	406.663	406.858	596.905	910.679	1.004.253	1.027.446	1.028.926	1.031.606
Passivo									
Provisão para reparos / outros	8.101	14.350	11.390	4.937	1.544	2.781	2.280	2.245	4.587
Outros pagamentos futuros ¹	-	-	-	-	81.222	81.138	81.150	81.161	81.173
Obrigações por securitização	205.634	205.687	206.207	214.205	448.240	541.651	545.635	552.228	557.805
Patrimônio Líquido ²	187.492	186.626	189.261	377.762	379.673	378.683	398.381	393.292	388.041
Passivo Total	401.226	406.663	406.858	596.905	910.679	1.004.253	1.027.446	1.028.926	1.031.606

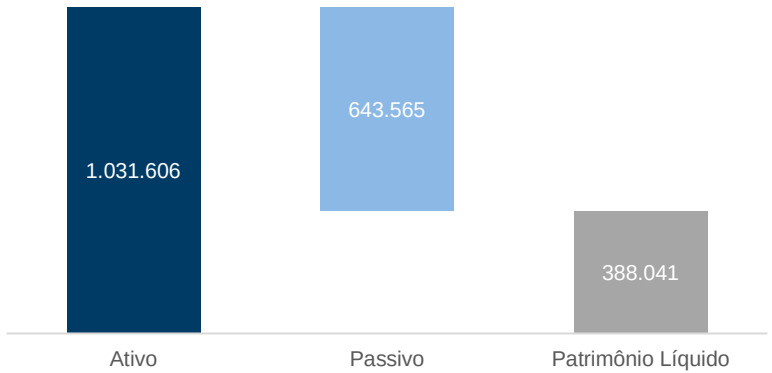
(1) Refere-se ao pagamento da segunda parcela de aquisição do BMLog Extrema

(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

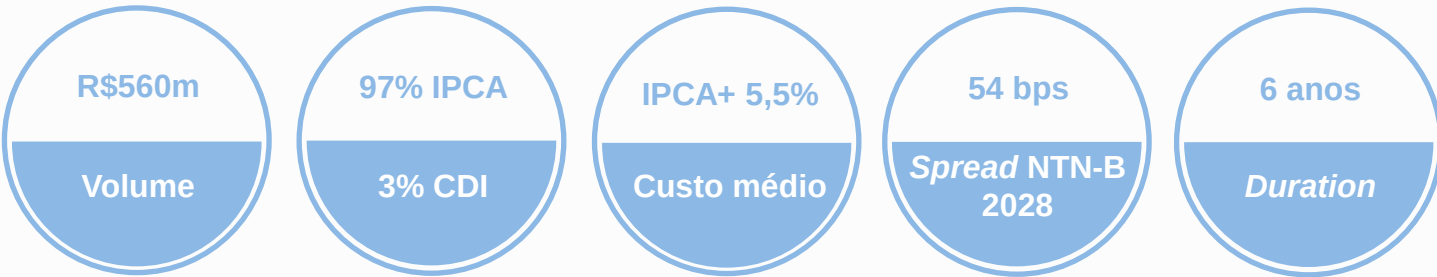
Atualmente, 98% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 1 bilhão, e o Fundo mantém aproximadamente R\$ 15 milhões, ou 2% do ativo, em fundos de renda fixa com expectativa de investimento em novos ativos no curto prazo.



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. As obrigações do Fundo relacionadas ao pagamento dos CRIs totalizam R\$ 560 milhões, dos quais R\$ 543 milhões estão indexadas ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos e 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.



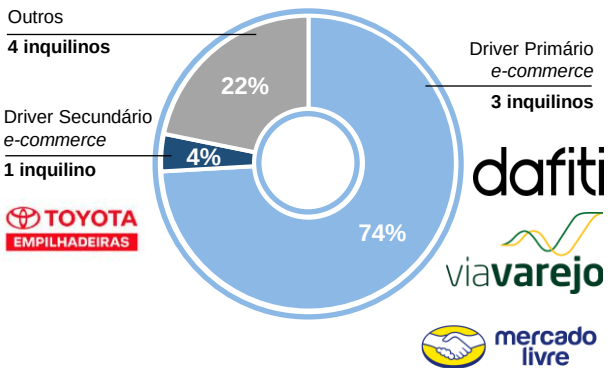
Nos próximos 12 meses, o fluxo esperado da receita bruta imobiliária contratada é de aproximadamente R\$ 74 milhões¹, enquanto, no mesmo período, as parcelas referentes a juros e amortização das operações de CRI do portfólio totalizam aproximadamente R\$ 26 milhões¹.

(1) Não deve ser interpretado como promessa de pagamentos ou recebíveis futuros pelo Fundo.

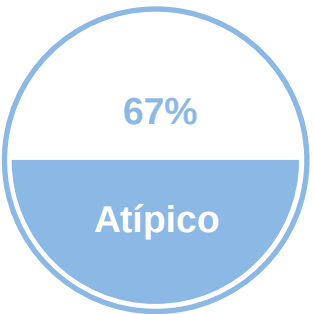
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

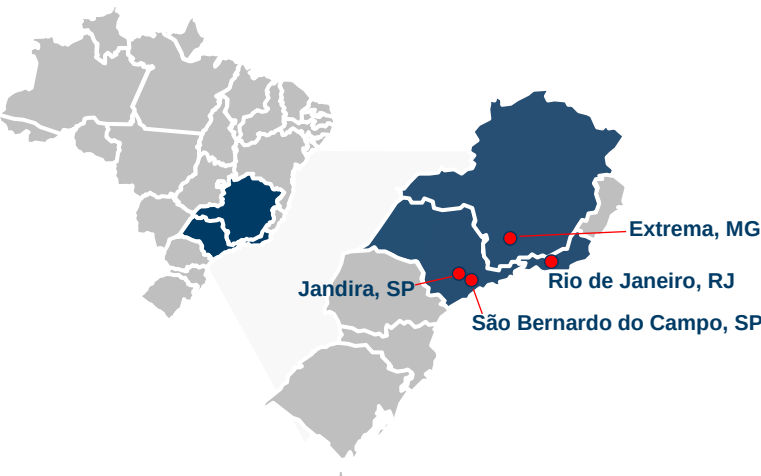
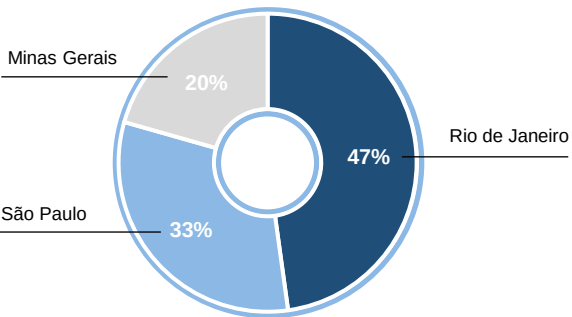
Por Segmento de Atuação¹



Por Tipo de Contrato



Por Região

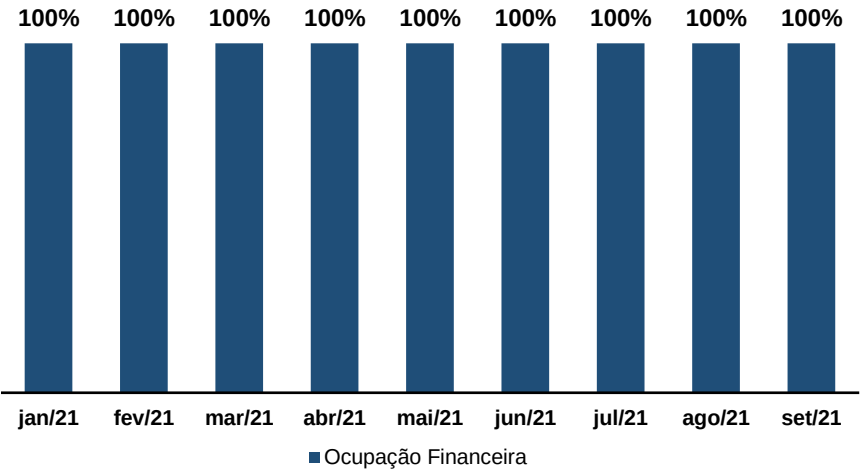


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos.



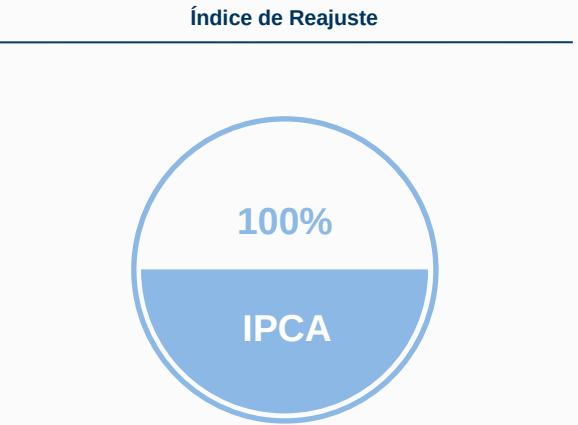
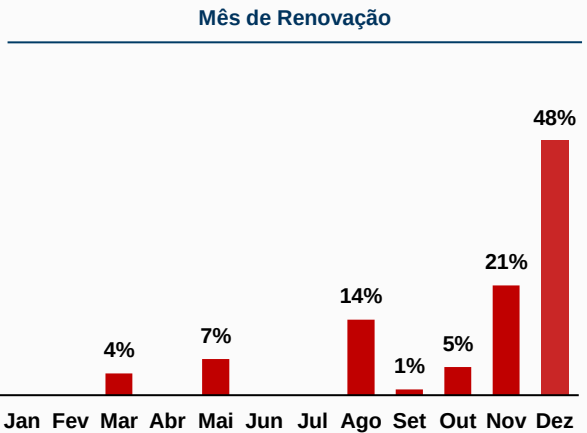
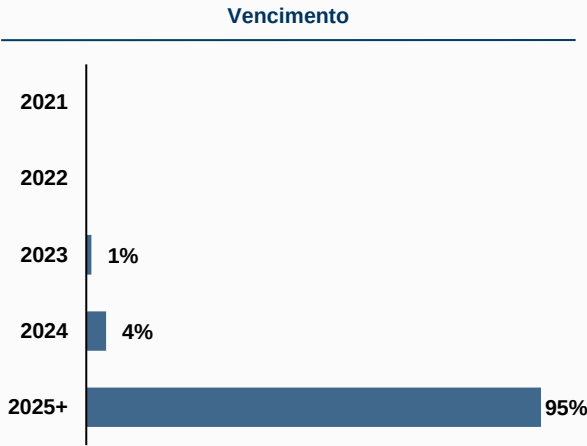


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada



Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
285.133 m²



Nov/20



Abr/21



Mai/21



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 ⁽¹⁾	35.737 m² / 35.737 m² ⁽¹⁾
Área do Terreno	292.052 m²	64.685 m²	251.621 m²	109.122 m²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100%²
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

(1) A ABL Total e Própria do BMLog Extrema contempla 53.925 m² de ABL referente à Fase 1 já entregue e 22.953 m² referente à Fase 2 com previsão de entrega em Outubro de 2021

(2) Considera a renda garantida por 12 meses a partir de Junho de 2021



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.

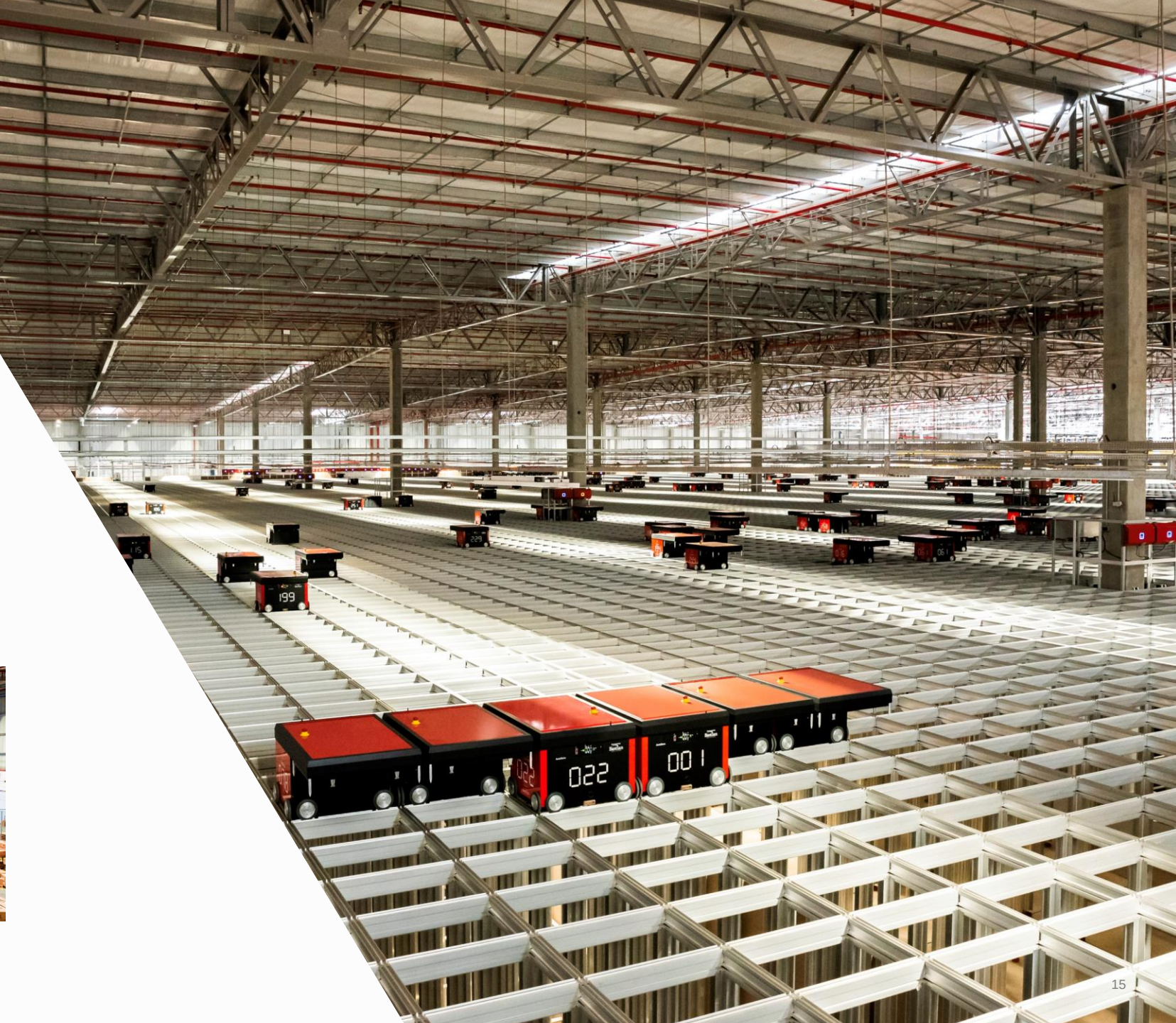


BMLog EXTREMA

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, já entregue, possui 54 mil m² de ABL e a fase 2, com entrega prevista para outubro de 2021, irá adicionar 23 mil m² de ABL também locado 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 localizado em Jandira, 100% locado⁽¹⁾ em contratos típicos para empresas de primeira linha como Baker Hughes, Iron Mountain, Hydê Alimentos e Premix / Worldmix, representando 69%, 20%, 6% e 5% da receita contratada no ativo, respectivamente.

(1) Considera renda garantida de 12 meses com início na aquisição em junho de 2021.

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 a 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

AuM de US\$340m
Nascemos em 2019
através 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

> Blackstone

- Gestão LatAM
- US\$1bn AuM

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta FII Log (BLMG11)



2020

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw

XP Inc.

xp investimentos

2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11) > 2ª Oferta FII Log (BLMG11) > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)



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.