

Relatório Mensal | Abril 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

12.602

▪ Patrimônio Líquido ⁽²⁾

R\$ 344.169.365,68

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽²⁾

R\$ 90,32

• Valor de Mercado da Cota ⁽²⁾

R\$ 63,11

▪ 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 28/04/2023

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

100%

Ocupação

6,6 anos

WAULT ⁽²⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

1,17%

Rendimento mensal ^(3,4)

R\$0,74

Dividendos Abr/23 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

O mês de abril apresentou uma desaceleração do IPCA, que registrou alta de 0,61% no mês (vs. 0,71% no mês anterior) e acumula alta de 4,18% nos últimos 12 meses, mantendo uma trajetória gradual de aproximação à atual meta de inflação de 3,25% ao ano – e já dentro do intervalo de tolerância de 1,75% a 4,75%. Esta trajetória de arrefecimento inflacionário é forte reflexo da política monetária contracionista adotada pelo Banco Central brasileiro, que manteve a taxa de juros em 13,75% ao ano em sua última reunião, sem uma sinalização clara de início do ciclo de cortes nos juros, citando incertezas quanto ao ambiente externo e ao projeto do novo marco fiscal. Enquanto isso, o IGPM registrou recuo de 0,95% em abril, após alta de 0,05% em março, acumulando alta de 2,17% nos últimos 12 meses e deflação de 0,75% em 2023. Ademais, a taxa média de desemprego no Brasil subiu para 8,8% no primeiro trimestre do ano, segundo o IBGE – apesar do avanço, esse é o menor resultado para o período desde 2015.

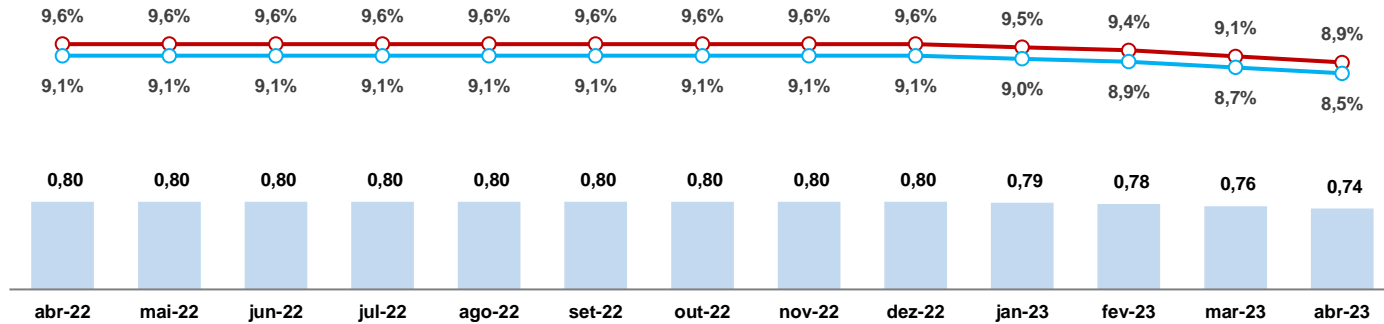
No cenário internacional, a inflação também vem apresentando trajetória de queda, embora ainda esteja bastante elevada, tanto nos EUA quanto na Europa. O PCE, índice de preços de gastos com consumo dos Estados Unidos, principal medida inflacionária observada pelo Federal Reserve, avançou 0,1% em março ante fevereiro, enquanto a alta anual ficou em 4,2%, clara desaceleração após leitura de 5,1% no mês anterior. Seguindo a política de combate a inflação adotada pelos principais bancos centrais no mundo, o Fed decidiu, em reunião de seu comitê de política monetária, pela elevação dos juros em 25 *bps*, levando o patamar dos juros americanos para o intervalo de 5,00 – 5,25%, a décima alta consecutiva no país e o nível mais alto desde agosto de 2007. Esta decisão vem em meio a fortes turbulências no sistema bancário americano, que culminou no colapso de mais um banco regional americano, o First Republic Bank, terceiro banco a quebrar em 2023, ao lado do Silicon Valley Bank (SVB) e do Signature Bank. Após a falência, o First Republic Bank teve seus ativos adquiridos pelo J.P. Morgan após acordo com o FDIC, órgão regulador do sistema bancário nos EUA, aliviando em parte a tensão do sistema bancário no país.

Com relação às bolsas de valores, apesar da volatilidade no mês, o Ibovespa fechou abril com alta de 2,50%, atingindo os 104.432 pontos, enquanto o dólar encerrou abril com queda de 1,61%, cotado a R\$4,9874, reflexo de um maior otimismo do mercado, embora este siga atento aos avanços nas discussões do arcabouço fiscal e no embate entre governo e Banco Central acerca dos cortes na taxa de juros para impulsionar a economia. Abril também foi um mês de recuperação para o IFIX, principal índice de fundos imobiliários do país, que apresentou valorização de 3,52% no mês, quase zerando as perdas do ano. Enquanto isso, as bolsas internacionais também apresentaram alta em abril, com os índices Dow Jones, S&P 500 e Nasdaq avançando 0,80%, 0,83% e 0,69%, respectivamente.

No âmbito do Fundo, conforme Fato Relevante publicado no dia 19 de abril, a Baker Hughes, atual locatária do BMLog Jandira, comunicou sua intenção de rescindir o Contrato de Locação por meio do qual aluga o galpão detido pelo Fundo. O prazo de aviso prévio do Contrato é de 36 meses contados a partir de 18/04/2023, período no qual o Fundo deverá receber os aluguéis do imóvel normalmente. A data de efetiva rescisão do Contrato está prevista, portanto, para 18/04/2026. No mês de abril, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,74/cota, equivalente a um *DY* anualizado de 14,1% ^(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⁾.

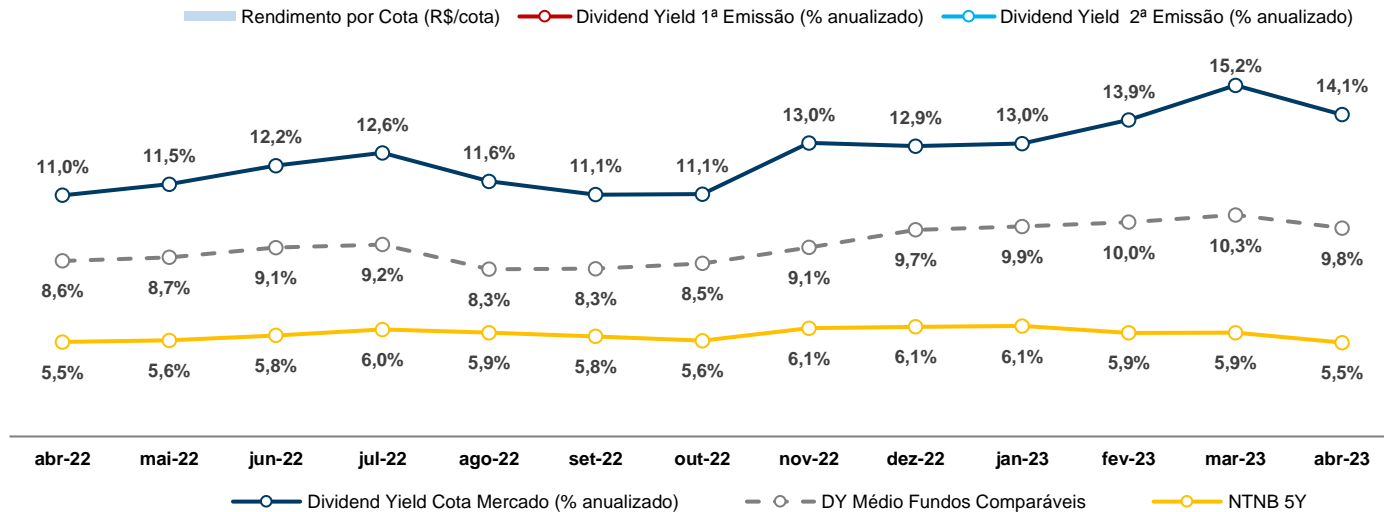
Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas e sugestões por meio de nossos canais de RI.

Performance do Fundo – Dividend Yield



No mês de abril, a distribuição de dividendos foi de R\$0,74/cota ⁽¹⁾, em linha com o patamar praticado nos últimos meses.

Ainda neste mesmo mês, o Fundo apresentou um *spread* de **426 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 **856 bps** sobre a NTN-B de 5 anos.

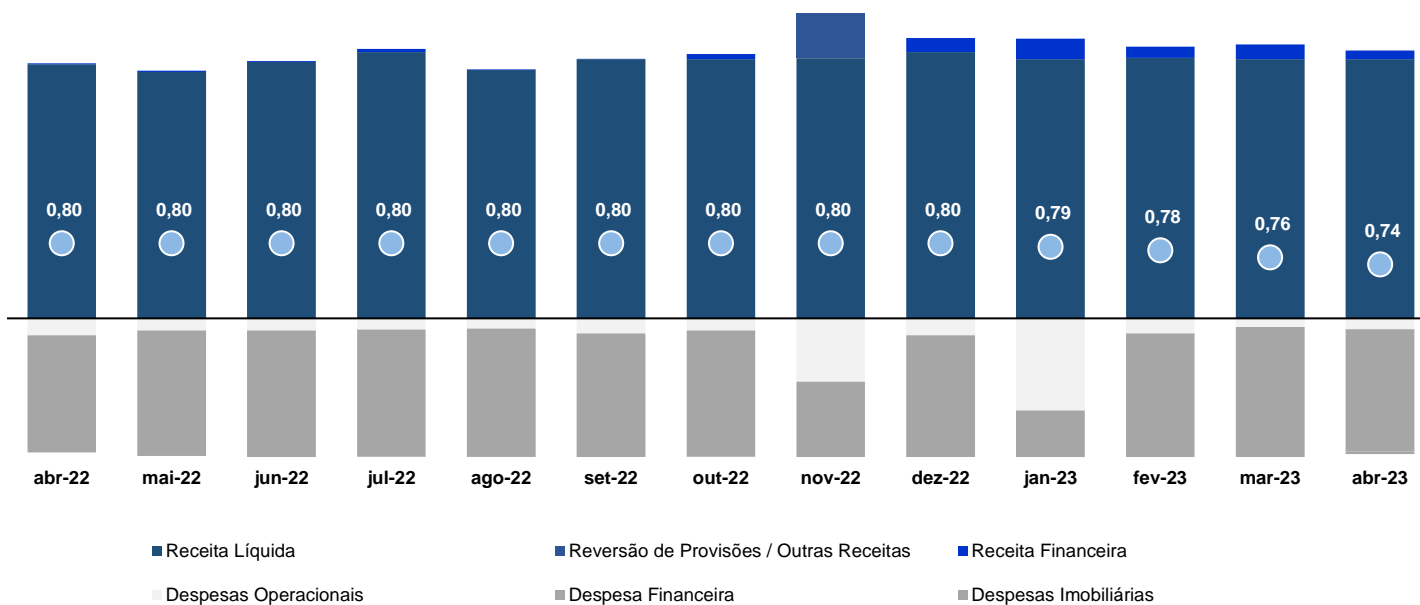


Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em abril de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,74/cota ^(1,2), equivalente ao *dividend yield* anualizado de 8,9% e 8,5% 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⁾

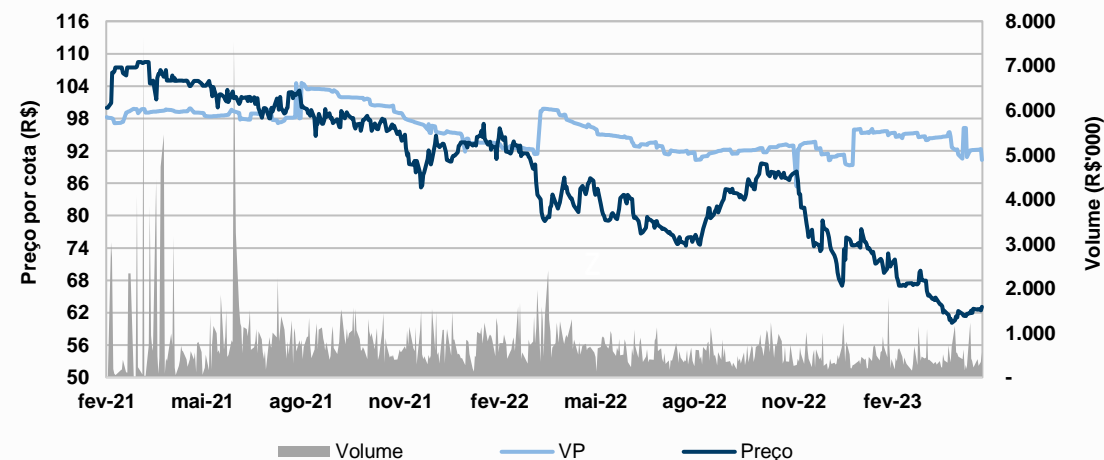
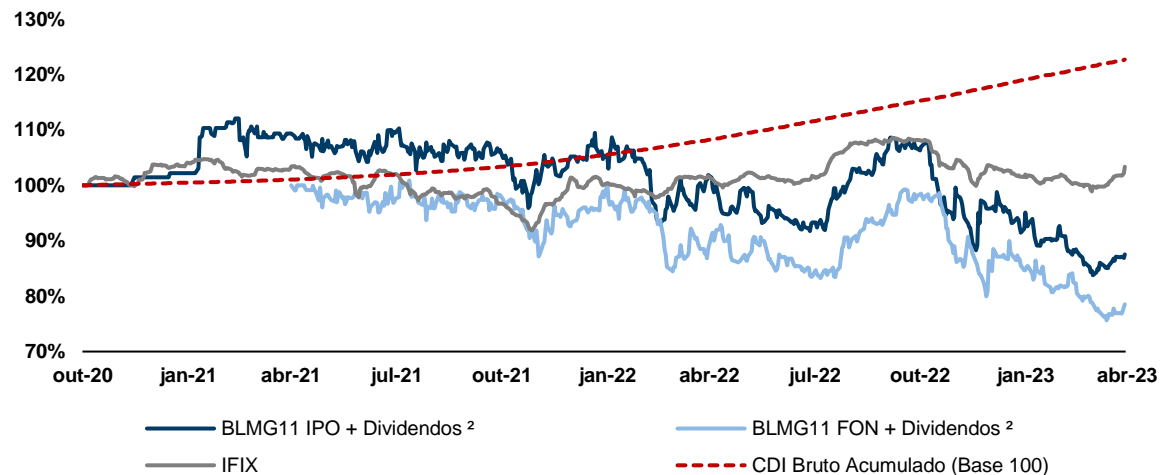


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado
 (3) Valores considerando 100% dos Fundos consolidados, 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 -12,5% ⁽²⁾ contra +3,3% do IFIX e +22,6% 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 abril 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⁾	-12,5%	-20,8%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	63,11	63,11
Variação Acumulada da Cota Mercado	-36,9%	-39,9%

(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 28/04/23. 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	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Receitas de Aluguel	77.245	25.969	6.511	6.662	6.483	6.520	6.483	6.483
Outras Receitas ⁽¹⁾	1.398	-	1.398	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(711)	(227)	(84)	(122)	(58)	(51)	(54)	(63)
Receita líquida	77.933	25.742	7.825	6.540	6.425	6.469	6.429	6.420
Receita Financeira	890	1.375	144	351	512	274	372	217
Despesas Financeiras	(36.636)	(12.874)	(2.717)	(4.163)	(3.160)	(3.275)	(3.379)	(3.060)
Taxa de Administração do Fundo	(3.653)	(1.918)	(309)	(354)	(1.260)	(243)	(189)	(226)
Outras Despesas Não Recorrentes	(2.029)	(1.276)	(1.285)	(72)	(1.052)	(141)	(31)	(51)
Lucro Caixa Gerencial ⁽²⁾	36.505	11.050	3.659	2.301	1.465	3.084	3.201	3.300
Outros Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	36.505	11.050	3.659	2.301	1.465	3.084	3.201	3.300
Rendimento Distribuído	36.582	11.699	3.048	3.048	3.010	2.972	2.896	2.820
R\$ / Cota	9,60	3,07	0,80	0,80	0,79	0,78	0,76	0,74

(1) Outras receitas 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

Balanco Patrimonial

R\$ mil	dez-20	dez-21	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	15.098	4.373	32.448	52.202	47.117	45.718	39.873	27.354
Imóveis	394.719	1.018.059	1.006.795	1.043.548	1.039.914	1.040.283	1.040.311	1.037.238
Adiantamentos	1.500	1.672	172	195	232	229	225	223
Contas a Receber	6	2.483	2.569	2.271	6.479	6.602	6.544	14.548
Ativo Total	411.323	1.026.587	1.041.984	1.098.215	1.093.742	1.092.832	1.086.953	1.079.362
Passivo								
Provisão para reparos / outros	11.356	4.762	3.753	5.025	3.128	3.050	3.087	3.033
Obrigações por securitização	205.527	660.538	670.306	672.649	674.121	674.908	677.608	679.166
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	-	-	19.890	54.964	54.844	54.624	53.350	52.995
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	194.440	361.287	348.035	365.577	361.650	360.249	352.908	344.169
Passivo Total	411.323	1.026.587	1.041.984	1.098.215	1.093.742	1.092.832	1.086.953	1.079.362

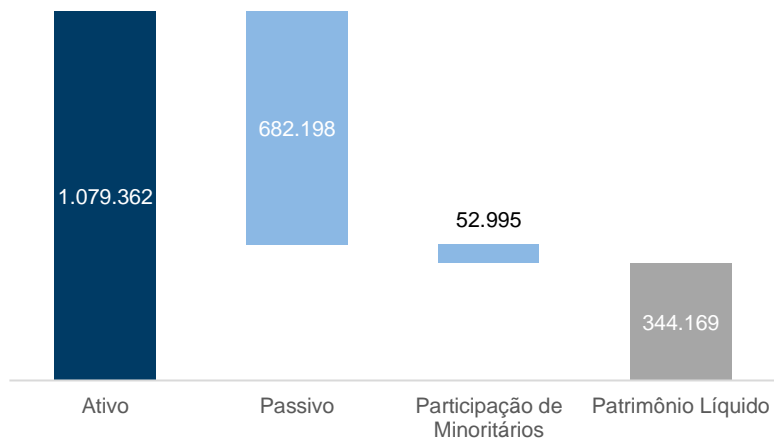
(1) Participação referente ao stake adquirido pela Oaktree Capital Management, L.P., conforme Fato Relevante publicado em 05/10/2022

(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

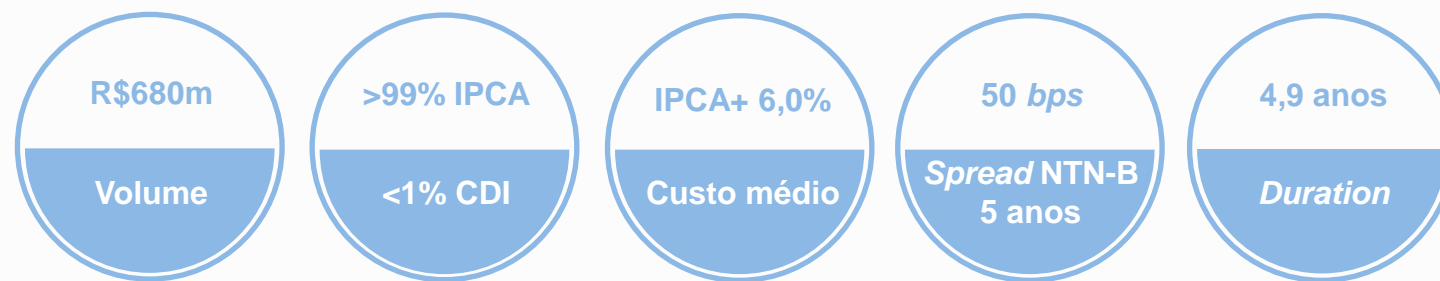
Atualmente, 97% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 1 bilhão, e aproximadamente R\$ 27 milhões em fundos de renda fixa.



Composição do Passivo

Certificados de Recebíveis Imobiliários

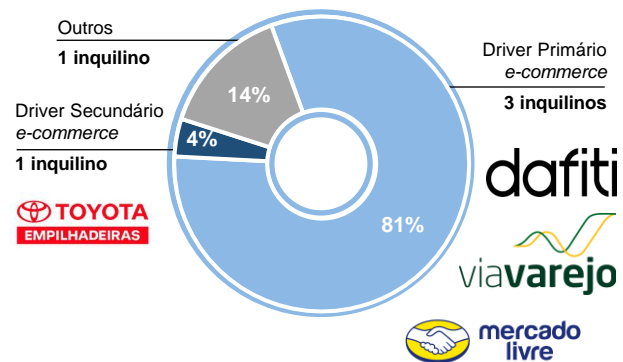
O Fundo detém obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que foram emitidos para aquisição dos ativos BMLog Rio, BMLog Extrema e BMLog Jandira ⁽¹⁾. As obrigações do Fundo relacionadas ao pagamento dos CRIs totalizam R\$ 680 milhões, dos quais R\$ 677 milhões estão indexados 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.



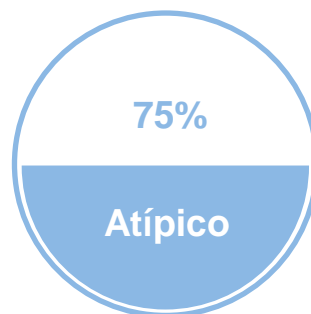
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

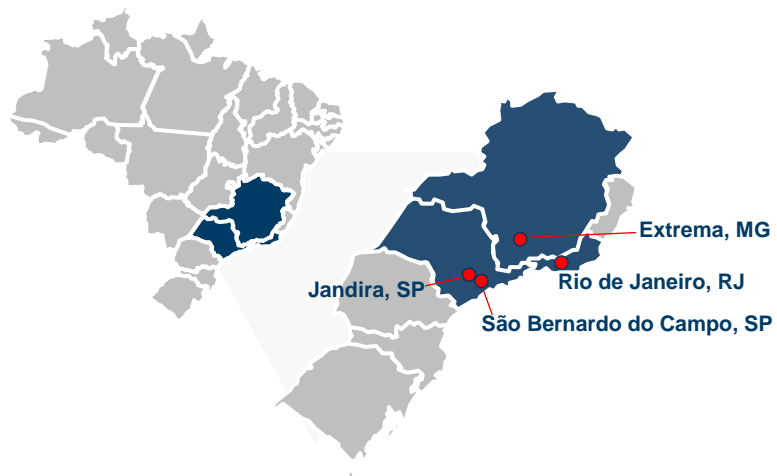
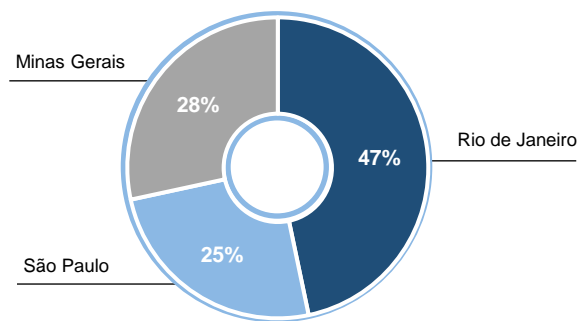
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

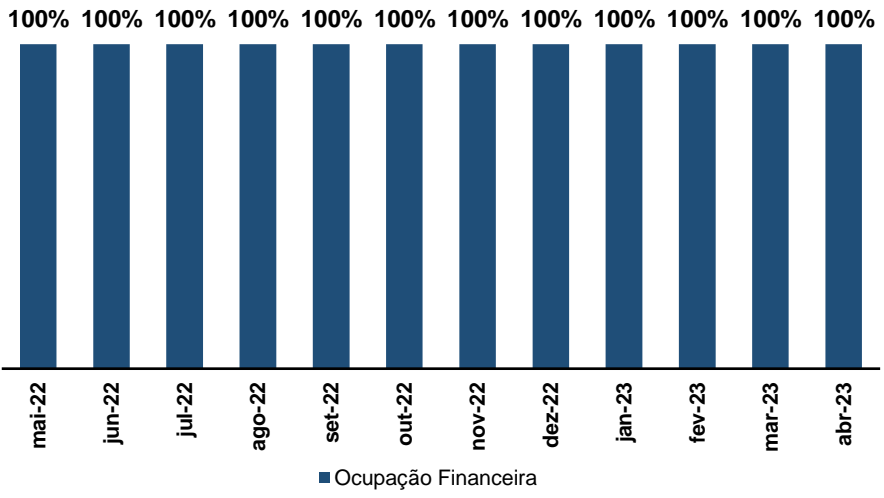


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos



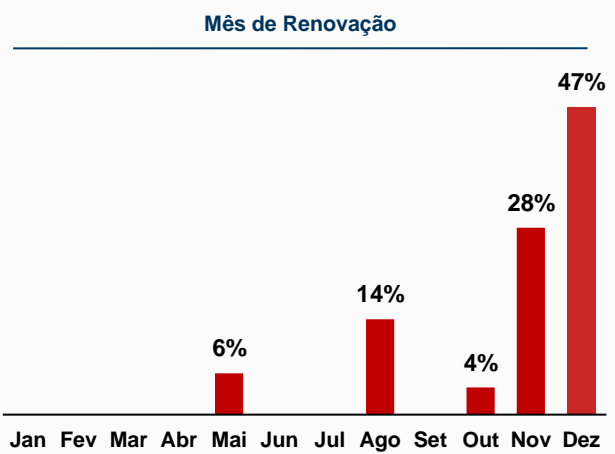
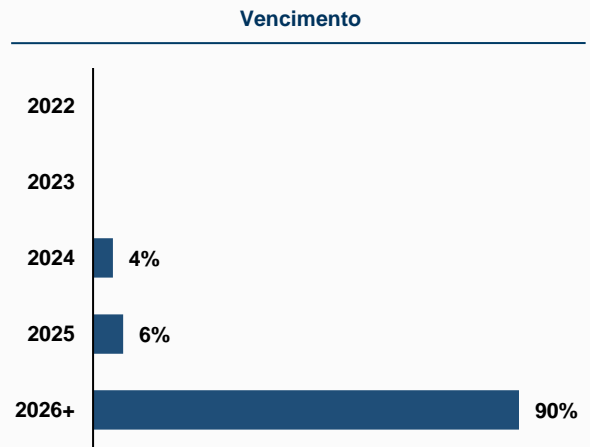


Indicadores Operacionais



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

viavarejo

BMLogSBC



Abr/21

TOYOTA
EMPILHADEIRAS

mercado
livre

BMLogEXTREMA



Mai/21

dafiti

BMLogJANDIRA



Jun/21


BAKER HUGHES
a GE company

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 m ² / 145.578 m ²	26.940 m ² / 26.940 m ²	76.878 m ² / 76.878 m ²	17.127 m ² / 17.127 m ²
Área do Terreno	292.052 m ²	64.685 m ²	251.621 m ²	51.911 m ²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100%
Pé Direito	12,5 m	12 m	12 m	11 m
Capacidade do Piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	3 ton/m ²



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.



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.

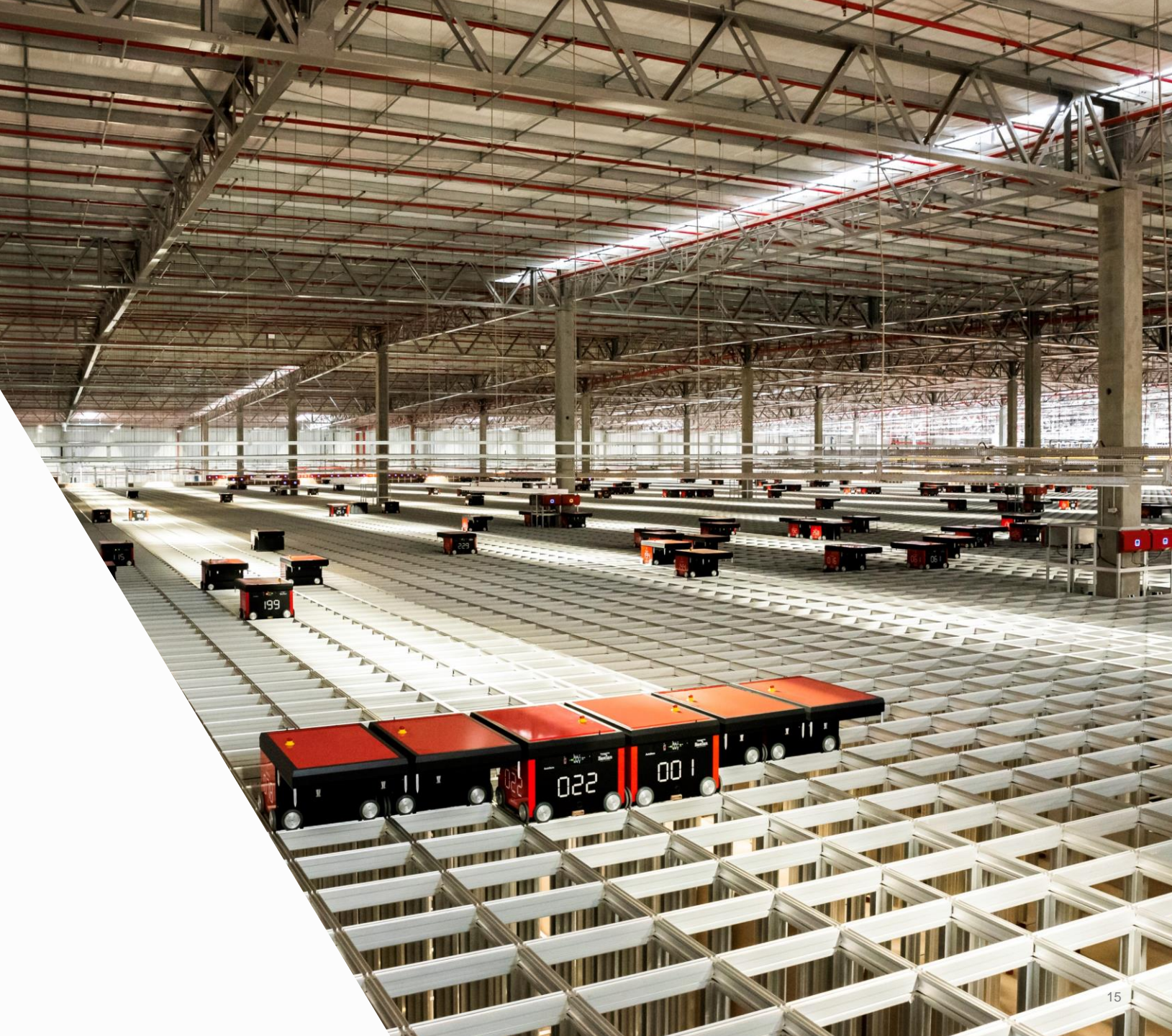


BMLog EXTREMA

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.

BMLog EXTREMA

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.

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 à sua complexidade, já é referência em melhores práticas de segurança.



Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLog SBC



Controle de acesso por QR code com alta tecnologia e agilidade



BMLog EXTREMA



Uso de lâmpadas LED e aproveitamento de luz natural



Horta orgânica utilizada na alimentação dos funcionários



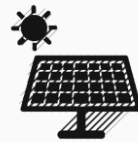
Estação própria para tratamento de esgoto



Redução do uso de plástico



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

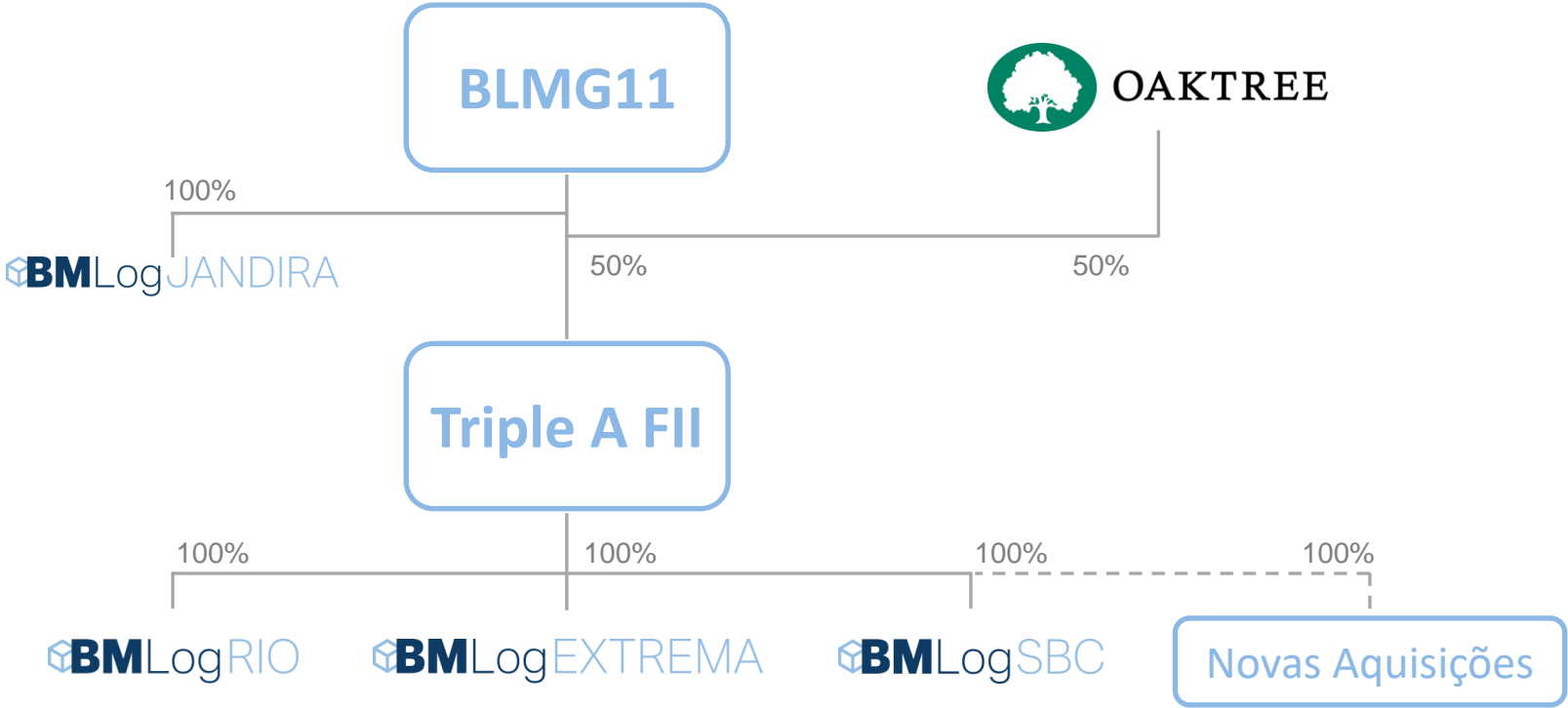


+de 450 mil caixas de armazenagem



+de 4 mil itens separados/hora na automação

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



2021

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



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



2022



- Parceria estratégica entre BMLog e a Oaktree Capital Management, L.P.

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



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.