

Relatório Mensal | Julho 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 <sup>(1)</sup>

3

### ▪ Quantidade de Cotas

3.810.588

### ▪ Número de Cotistas

13.661

### ▪ Patrimônio Líquido <sup>(2)</sup>

R\$ 333.768.702,70

### ▪ Valor Patrimonial da Cota <sup>(2)</sup>

R\$ 87,59

### • Valor de Mercado da Cota <sup>(2)</sup>

R\$ 68,55

### ▪ 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 31/07/2023

# Grandes Números BLMG11

**R\$1 bilhão**

Valor dos ativos <sup>(1)</sup>

**86%**

Exposição da Receita ao  
e-commerce

**100%**

Ocupação

**1,02%**

Rendimento mensal <sup>(3,4)</sup>

**6,4 anos**

WAULT <sup>(2)</sup>

**R\$0,70**

Dividendos Jul/23 <sup>(3)</sup>

## Comentários da Gestão

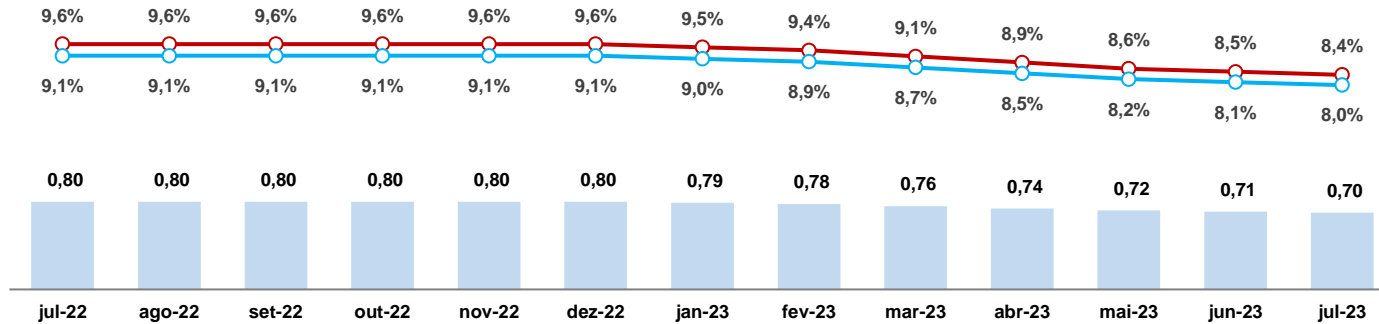
No mês de julho, o mercado brasileiro intensificou a perspectiva de afrouxamento da política monetária, que se concretizou no início de agosto com a decisão do Copom em reduzir a taxa básica de juros para 13,25% ao ano, após três anos consecutivos sem cortes. O Copom ainda sinalizou na ata da reunião que deve realizar mais cortes em suas próximas reuniões, em linha com a melhora do quadro inflacionário. O aumento do otimismo e o sentimento de maior segurança de que a inflação será controlada é resultado, em parte, dos avanços no processo de aprovação de temas como arcabouço fiscal, reforma tributária e manutenção da meta da inflação. Alguns indicadores, no entanto, ainda vêm na contramão e podem influenciar a velocidade da desaceleração da inflação. O preço dos combustíveis, por exemplo, apresentou alta de 4,75% em julho, puxado pela retomada da cobrança integral dos impostos que haviam sido desonerados em 2022. O IPCA subiu 0,12% no mês de julho, ante deflação de 0,08% em junho, e acumula alta de 3,99% nos últimos 12 meses. O IGP-M renova recorde de deflação de 7,72% nos últimos 12 meses, com queda de 0,72% em julho, após recuo de 1,93% no mês anterior. Ademais, o Brasil registrou queda na taxa média de desemprego para 8% no segundo trimestre do ano, menor taxa para o segundo trimestre desde 2014.

Com relação às bolsas de valores, as expectativas do início do ciclo de cortes de juros do Brasil refletiram em ganhos do Ibovespa, que, apesar da volatilidade, fechou julho com alta de 3,27%. Ao mesmo passo, o IFIX fechou o mês em alta de 1,33%, registrando seu 4º mês consecutivo em alta, levado principalmente pelo desempenho dos Fundos de Fundos (FoFs), que ainda vinham carregados de um grande desconto em relação aos valores patrimoniais. Já as bolsas americanas encerraram o mês com alta de até 4%, marcando um dos melhores meses para a bolsa americana, com menores temores de recessão. O índice Dow Jones fechou o mês em alta de 3,35% a 35.559,53 pontos, o S&P 500 subiu 3,11% fechando a 4.588,96 pontos e o Nasdaq em alta de 4,05% chegando a 14.346,02 pontos.

**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 junho, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,70/cota, equivalente a um DY anualizado de 12,2% <sup>(3,4)</sup> na cota a mercado no fechamento do mês, mantendo-se como um dos melhores dividend yields do mercado dentre os Fundos de logística listados <sup>(5)</sup>.**

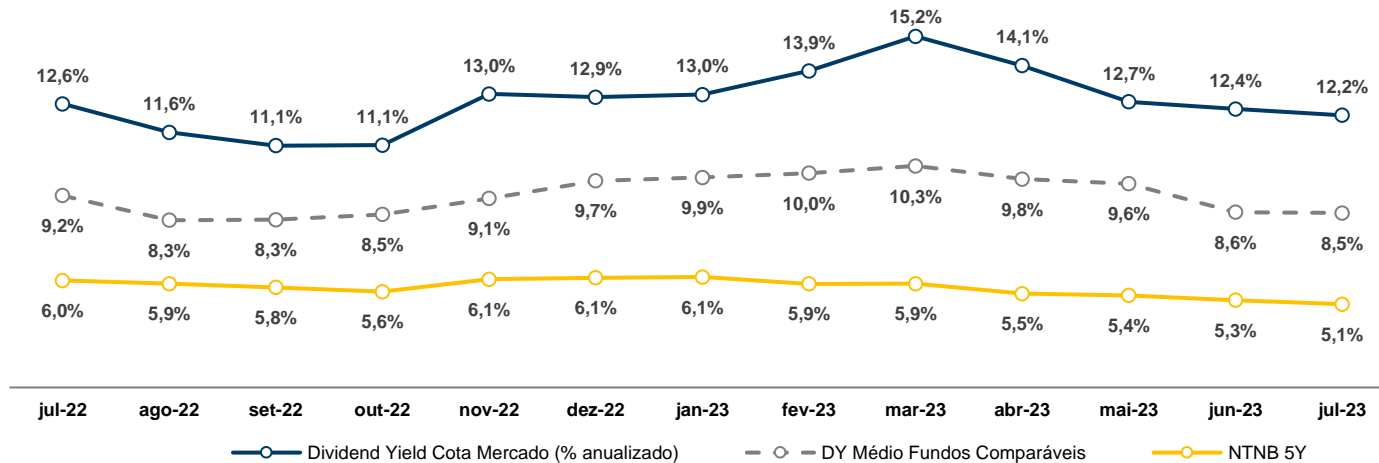
Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas e sugestões por meio de nossos canais de RI.

## Performance do Fundo – Dividend Yield



No mês de julho, a distribuição de dividendos foi de R\$0,70/cota <sup>(1)</sup>, em linha com o patamar praticado nos últimos meses.

Ainda neste mesmo mês, o Fundo apresentou um *spread* de **367 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 709 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

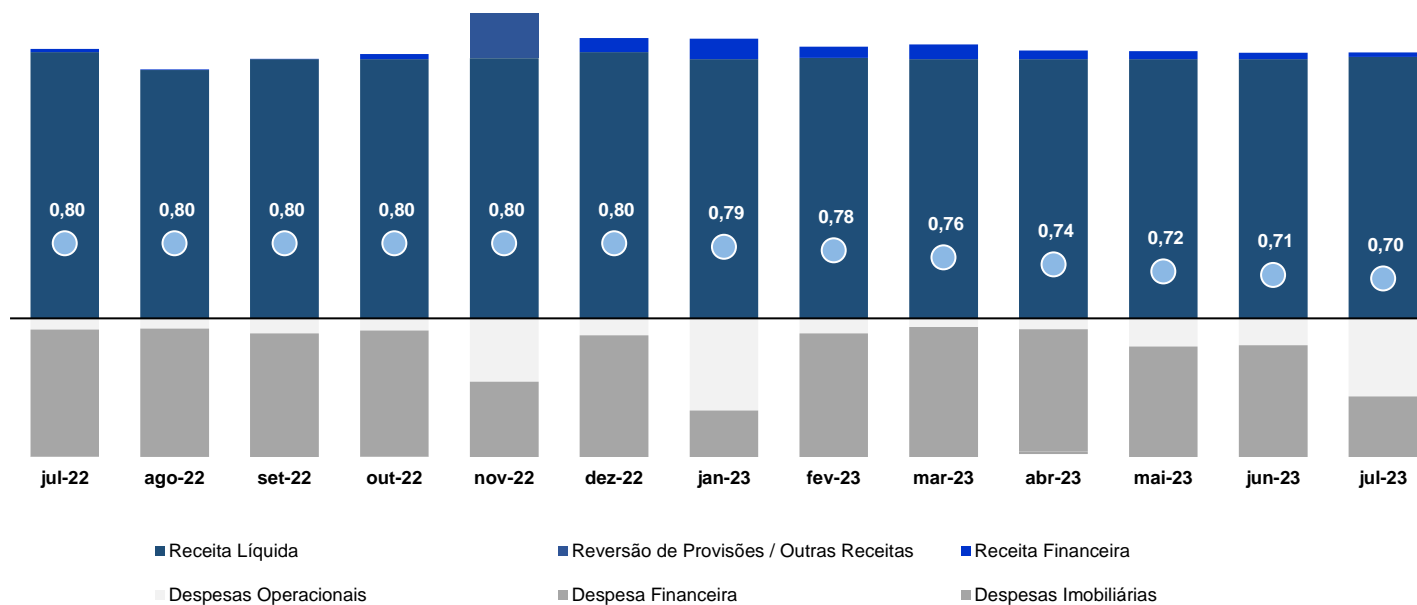


## Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em julho de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,70/cota <sup>(1,2)</sup>, equivalente ao *dividend yield* anualizado de 8,4% e 8,0% calculado sobre a cota da 1ª e 2ª Emissão, respectivamente <sup>(1,2)</sup>.

A distribuição de dividendos vem em linha com o patamar praticado nos últimos meses.

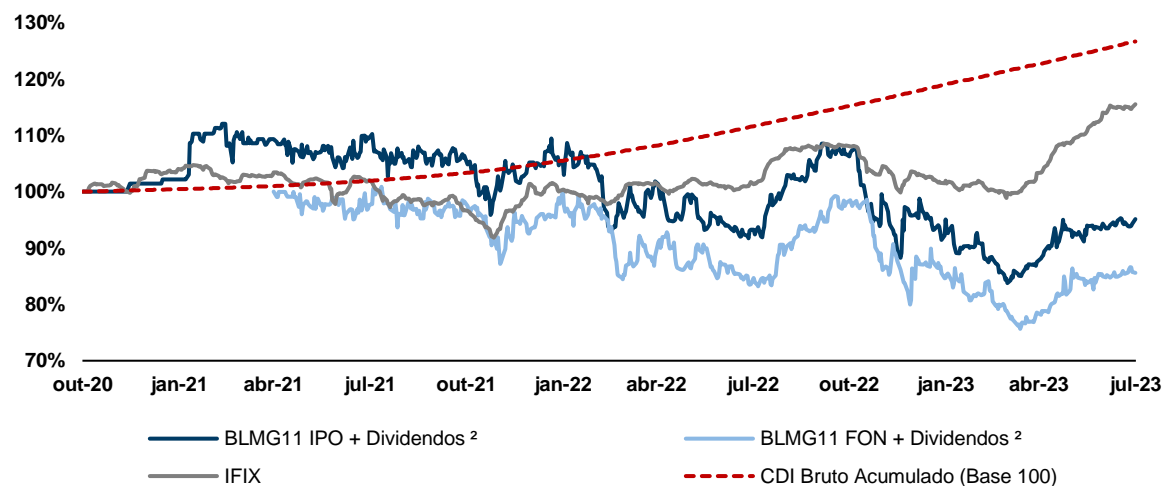
Performance em R\$/Cota <sup>(3)</sup>



(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

## Performance da Cota B3 <sup>(1)</sup>



	1ª emissão	2ª emissão
Data de encerramento da emissão	30/10/20	22/04/21
Valor de Emissão da Cota (R\$/cota) <sup>(3)</sup>	100,00	105,00
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota) <sup>(4)</sup>	-4,9%	-13,5%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	68,55	68,55
Variação Acumulada da Cota Mercado	-31,5%	-34,7%

(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 31/07/23. 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	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Receitas de Aluguel	77.245	45.473	6.520	6.483	6.483	6.483	6.483	6.538
Outras Receitas <sup>(1)</sup>	1.398	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(711)	(395)	(51)	(54)	(63)	(56)	(51)	(62)
<b>Receita Líquida</b>	<b>77.933</b>	<b>45.078</b>	<b>6.469</b>	<b>6.429</b>	<b>6.420</b>	<b>6.427</b>	<b>6.432</b>	<b>6.476</b>
Receita Financeira	890	1.858	274	372	217	205	161	117
Despesas Financeiras	(36.636)	(22.299)	(3.275)	(3.379)	(3.060)	(2.841)	(3.107)	(3.477)
Taxa de Administração do Fundo	(3.653)	(3.375)	(243)	(189)	(226)	(171)	(221)	(1.065)
Outras Despesas Não Recorrentes <sup>(2)</sup>	(2.029)	(3.158)	(141)	(31)	(51)	(537)	(453)	(892)
<b>Lucro Caixa Gerencial <sup>(3)</sup></b>	<b>36.505</b>	<b>18.104</b>	<b>3.084</b>	<b>3.201</b>	<b>3.300</b>	<b>3.083</b>	<b>2.812</b>	<b>1.160</b>
Outros Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro Caixa</b>	<b>36.505</b>	<b>18.104</b>	<b>3.084</b>	<b>3.201</b>	<b>3.300</b>	<b>3.083</b>	<b>2.812</b>	<b>1.160</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>36.582</b>	<b>19.815</b>	<b>2.972</b>	<b>2.896</b>	<b>2.820</b>	<b>2.744</b>	<b>2.706</b>	<b>2.667</b>
<b>R\$ / Cota</b>	<b>9,60</b>	<b>5,20</b>	<b>0,78</b>	<b>0,76</b>	<b>0,74</b>	<b>0,72</b>	<b>0,71</b>	<b>0,70</b>

- (1) Outras receitas em 2022 incluem lucro caixa na alienação do galpão logístico Jandira II  
(2) Comissão paga à CBRE para intermediação de venda de ativo  
(3) Visão gerencial da efetiva geração de caixa dos veículos utilizados para investimentos combinados

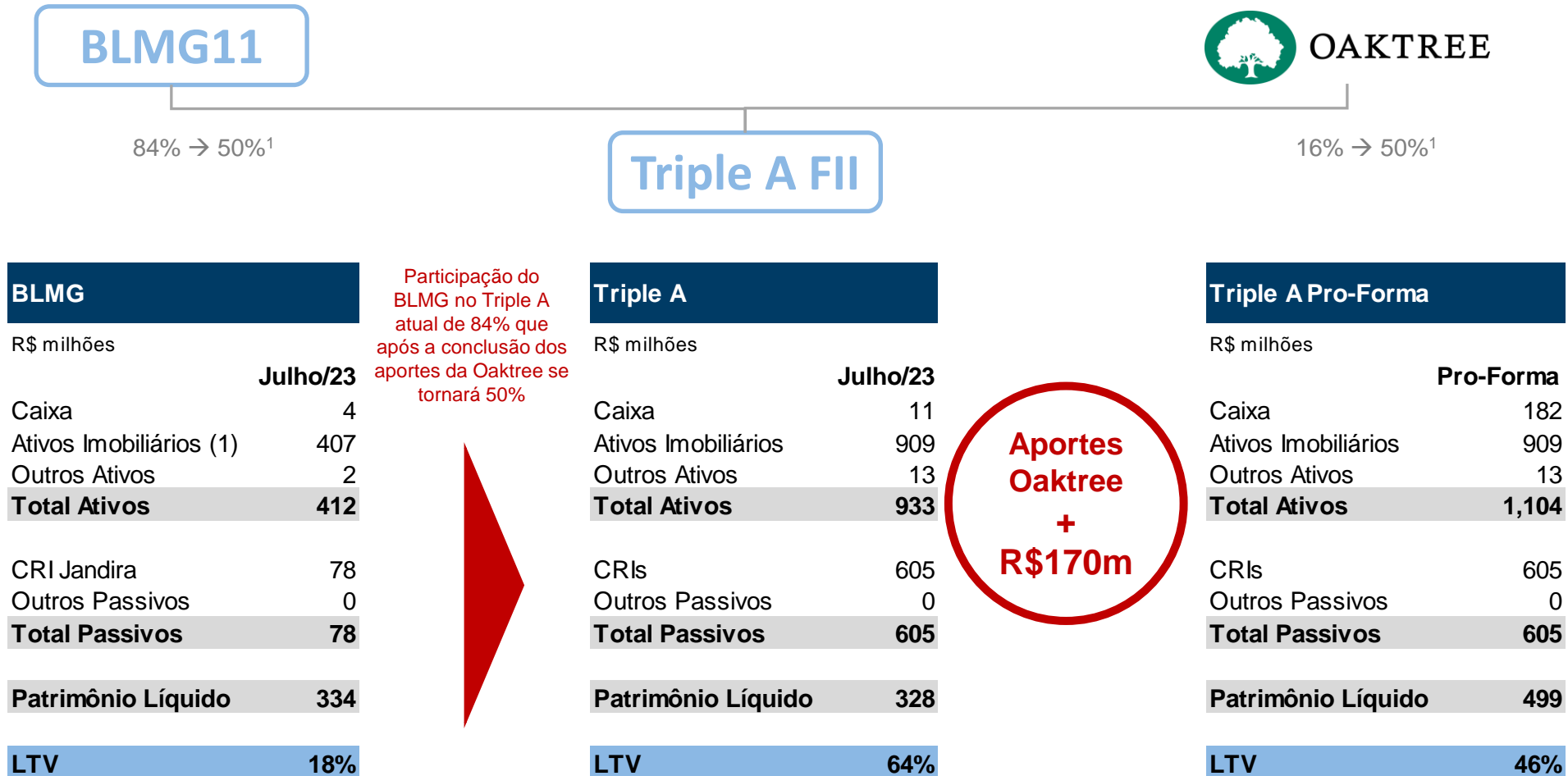
## Balanco Patrimonial

R\$ mil	dez-22	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
<b>Ativo</b>							
Cotas de Fundo de Renda Fixa	52.202	45.718	39.873	27.354	24.675	18.010	14.168
Imóveis	1.043.548	1.040.283	1.040.311	1.037.238	1.038.708	1.038.960	1.039.640
Adiantamentos	195	229	225	223	219	215	212
Contas a Receber	2.271	6.602	6.544	14.548	15.082	14.514	14.381
<b>Ativo Total</b>	<b>1.092.215</b>	<b>1.092.832</b>	<b>1.086.953</b>	<b>1.079.362</b>	<b>1.078.684</b>	<b>1.071.700</b>	<b>1.068.401</b>
<b>Passivo</b>							
Provisão para reparos / outros	5.025	3.050	3.087	3.033	3.253	3.813	2.256
Obrigações por securitização	672.649	674.908	677.608	679.166	682.850	682.651	681.054
Participação de Minoritários <sup>(1)</sup>	54.964	54.624	53.350	52.995	52.330	51.349	51.323
Patrimônio Líquido <sup>(2)</sup>	365.577	360.249	352.908	344.169	340.251	333.887	333.769
<b>Passivo Total</b>	<b>1.092.215</b>	<b>1.092.832</b>	<b>1.086.953</b>	<b>1.079.362</b>	<b>1.078.684</b>	<b>1.071.700</b>	<b>1.068.401</b>

- (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

# Visão Geral do Balanço Patrimonial

Com a transação concluída com a Oaktree no 4T22, o BLMG11 tem hoje uma alavancagem de **18%** e o Triple A FII onde formou-se a sociedade com a Oaktree está atualmente com 64%, mas ainda terá aportes contratados de aprox. R\$170 milhões (aprox. 25% em nov/23, 25% em nov/24 e 50% em nov/25). Com a capitalização original da transação (sem considerar novas transações ou até mesmo valorização dos ativos atuais do portfólio) a alavancagem de maneira pro-forma iria para um patamar de **46%**



# Composição das Obrigações por Securitização

## Certificados de Recebíveis Imobiliários

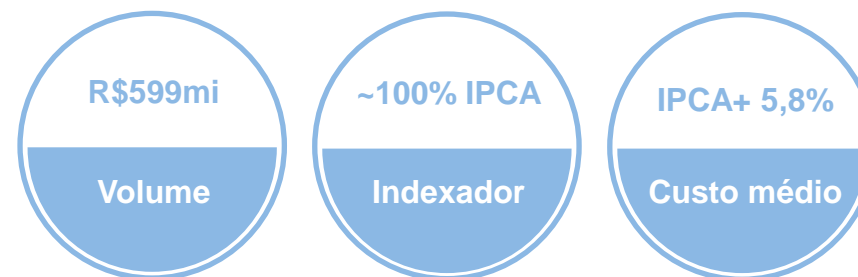
As obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI)<sup>1</sup> foram emitidos no âmbito das aquisição dos ativos e estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos. O vencimento para o CRI do BLMG11 é de **2032** e para os CRIs do Triple A o vencimento tem prazo médio ponderado também para o ano de **2032**

### BLMG11

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	78	IPCA	6.0%	Jun-21	Jun-32

### Triple A

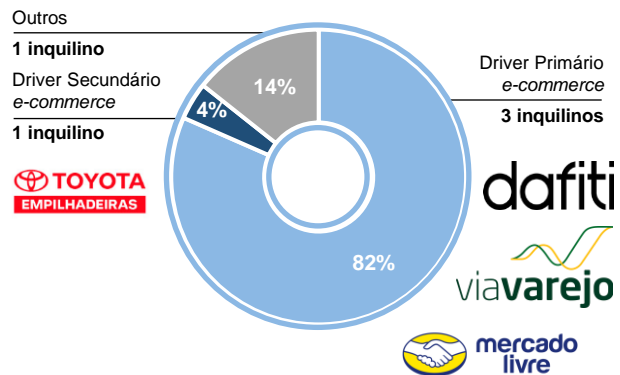
CRI	Código	Saldo Devedor <sup>(2)</sup>	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	262	IPCA	5.3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	247	IPCA	5.5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	56	IPCA	7.1%	Oct-21	May-34
Extrema	21J0705627	32	IPCA	9.5%	Oct-21	May-34
Extrema	21E0705635	1	CDI	2.1%	May-21	Aug-23
<b>Total</b>		<b>599</b>	<b>IPCA</b>	<b>5.8%</b>		



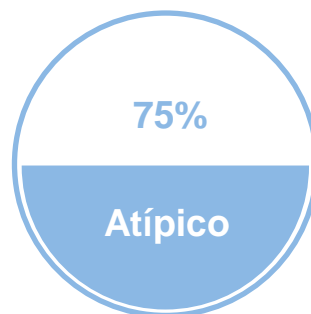
# Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

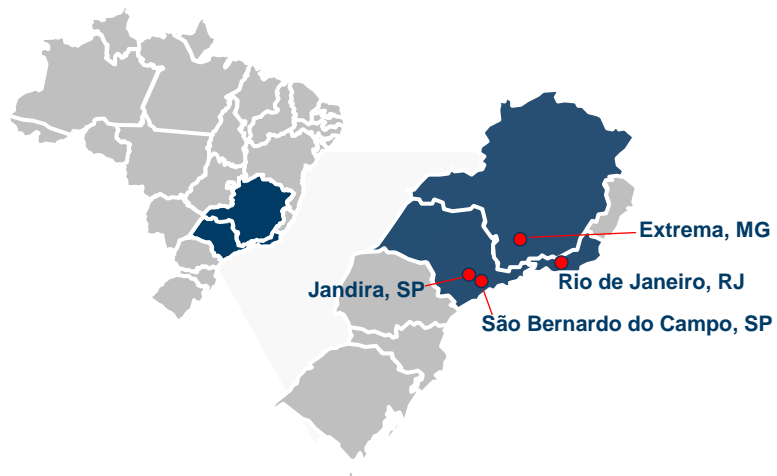
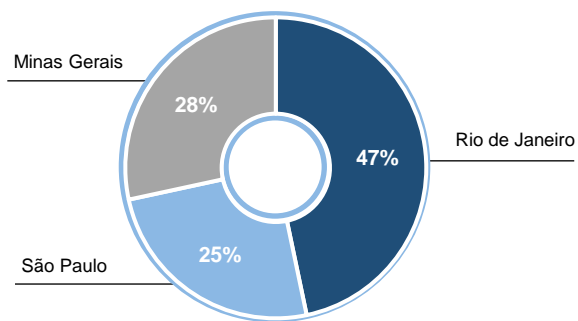
Por Segmento de Atuação <sup>(1)</sup>



Por Tipo de Contrato



Por Região

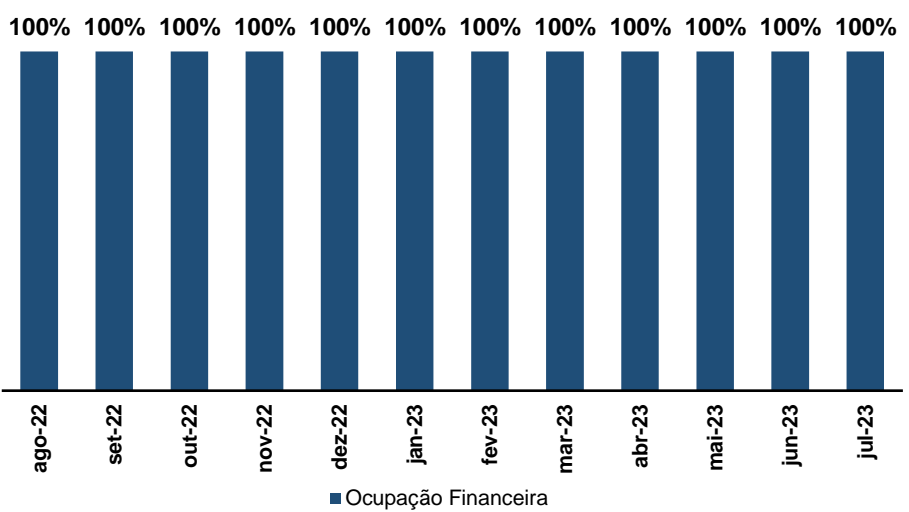


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos



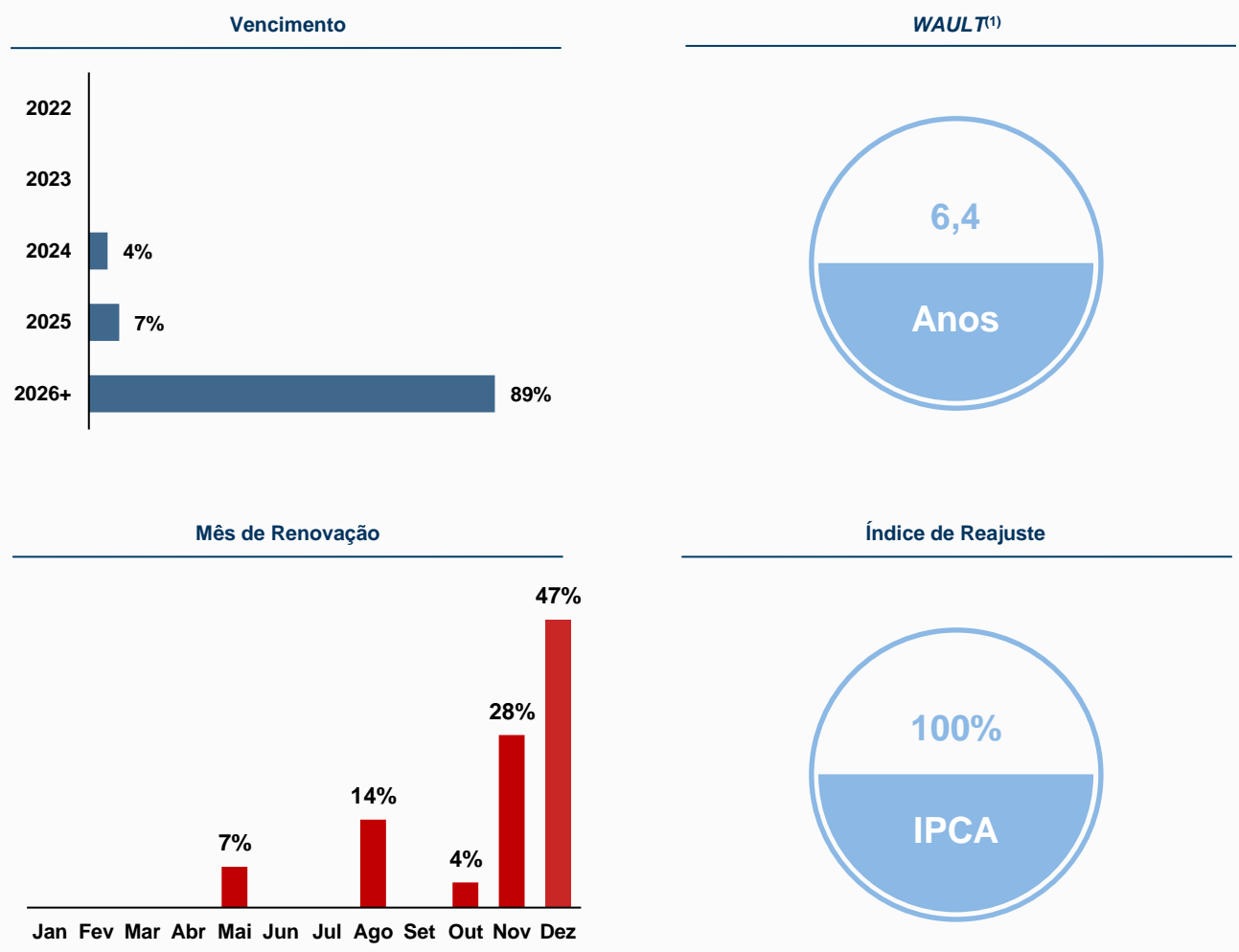


## Indicadores Operacionais



## 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 m<sup>2</sup>

**BM**LogRIO



Nov/20

**via**varejo

**BM**LogSBC



Abr/21

**TOYOTA**  
EMPILHADEIRAS

**mercado**  
livre

**BM**LogEXTREMA



Mai/21

**dafiti**

**BM**LogJANDIRA



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



**BM**LogRIO

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 SBC

O ativo BMLog SBC, classe AAA, localizado em São Bernardo do Campo, com 27 mil m<sup>2</sup>, 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.

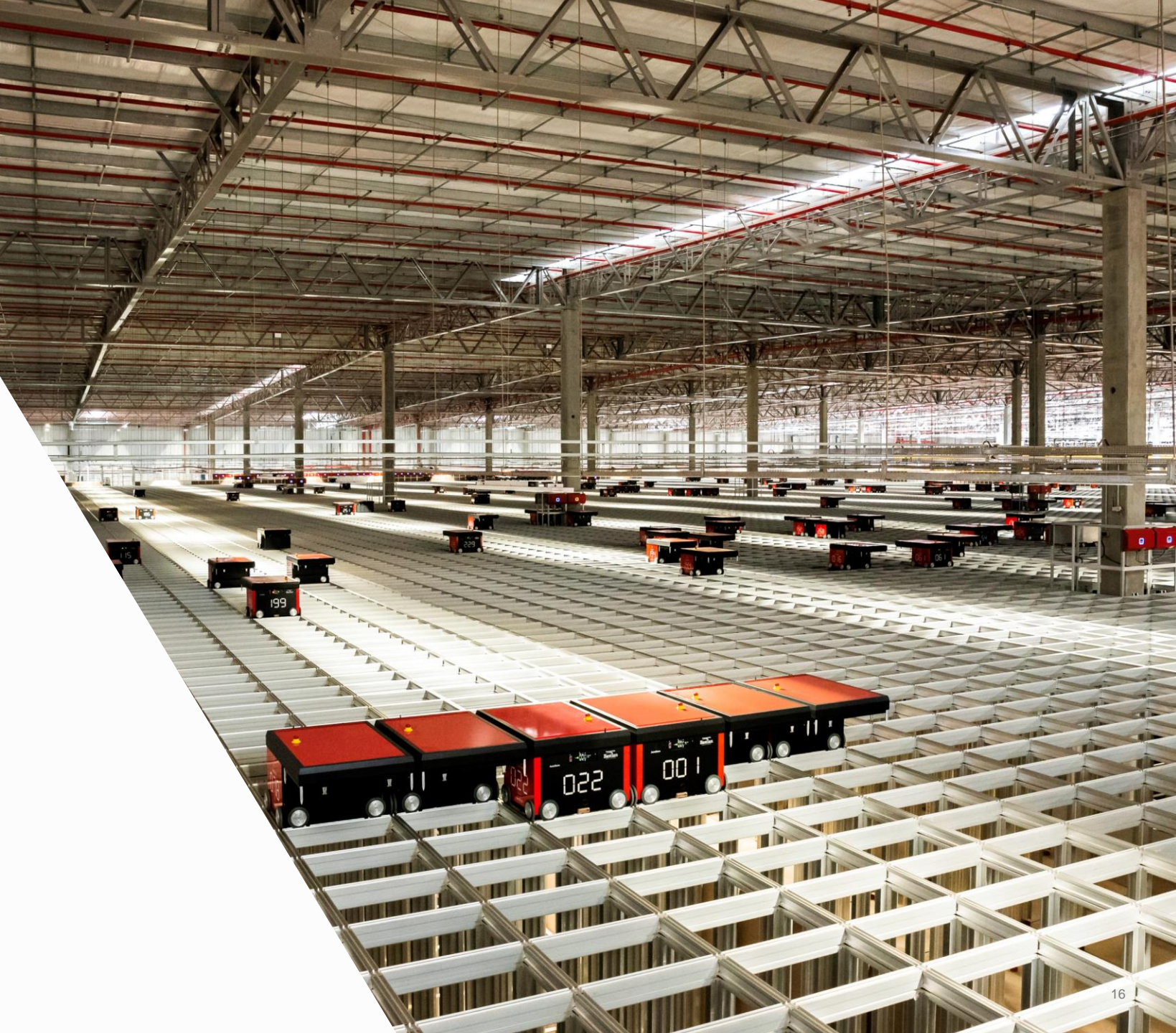


## **BMLog** EXTREMA

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 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**Log JANDIRA

O BMLog Jandira é um condomínio logístico A com 17 mil m<sup>2</sup>, 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



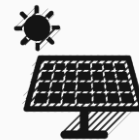
Estação própria para tratamento de esgoto



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

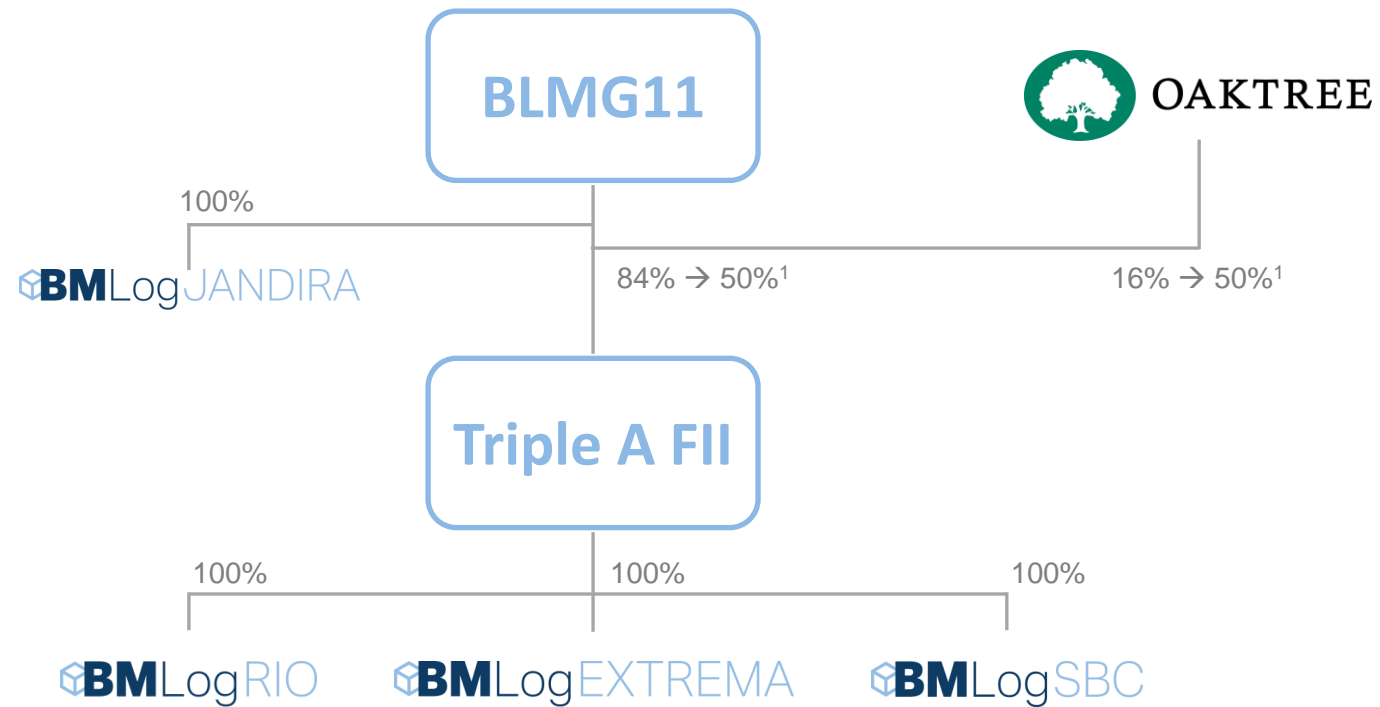


**+de 450 mil** caixas de armazenagem



**+de 4 mil itens** separados/hora na automação

## Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação atualmente de 84% que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 50%

# 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

Blue  Macaw

Blue  Macaw

# **SOBRE O GESTOR**

# Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

**+R\$6bi<sup>1</sup>**

Investimentos imobiliários nos últimos 10 anos

**+R\$2bi<sup>1</sup>**

Em ativos sob gestão

**+25%<sup>1</sup>**

Histórico do time em retorno sobre investimentos

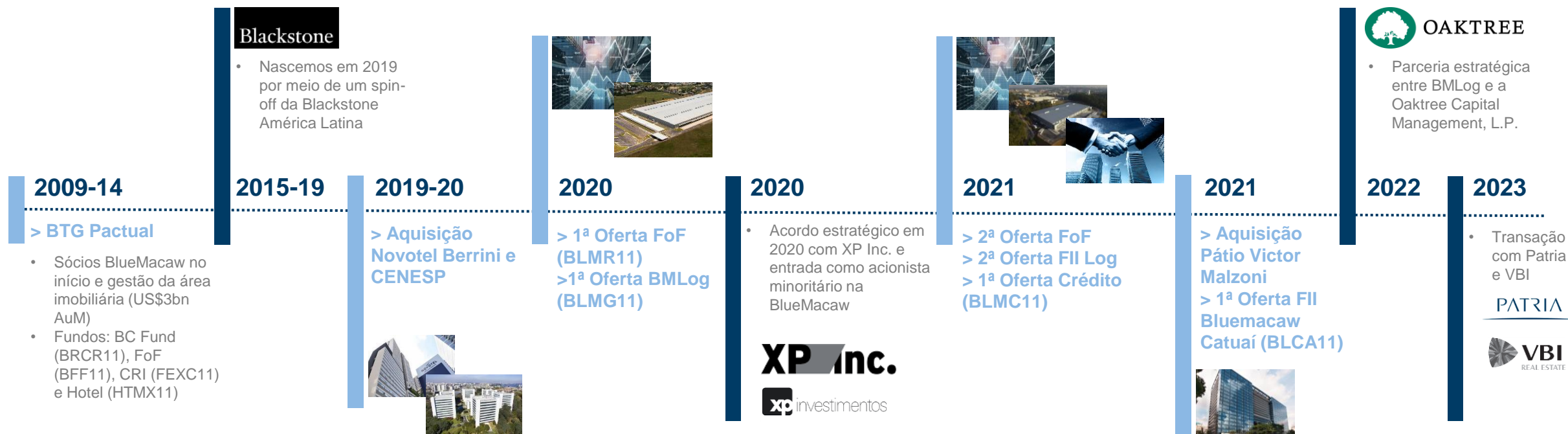
- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background 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



# 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.