

Relatório Mensal | Setembro 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

13.661

▪ Patrimônio Líquido ⁽²⁾

R\$ 332.602.539

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽²⁾

R\$ 87,28

• Valor de Mercado da Cota ⁽²⁾

R\$ 57,72

▪ 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 29/09/2023

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

100%

Ocupação

1,18%

Rendimento mensal ^(3,4)

6,8 anos

WAULT ⁽²⁾

R\$0,68

Dividendos Set/23 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

Em Setembro de 2023, observou-se um aumento nos índices de inflação, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou aumento para 5,19% no acumulado dos últimos 12 meses, enquanto o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) fechou em -5,97% no acumulado de 12 meses. Com isso, há expectativa de corte na taxa básica de juros para 12,25% em novembro, o que traria um benefício em relação à liquidez aos mercados.

Para o mês de Setembro, o Ibovespa, índice de referência da bolsa de valores brasileira, encerrou o período com alta de 0,7%, atingindo patamar de 116 mil pontos. Enquanto isso, o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), indicador que reúne os principais FIIs na B3 fechou o mês em alta de 0,2%, aos 3.219 pontos. Paralelamente, bolsas americanas apresentaram queda em Setembro: o índice Dow Jones fechou o mês recuando em 3,4%, enquanto o S&P 500 reduziu 4,8% no mês e, por fim, o Nasdaq acumulou queda de 5,8%.

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.

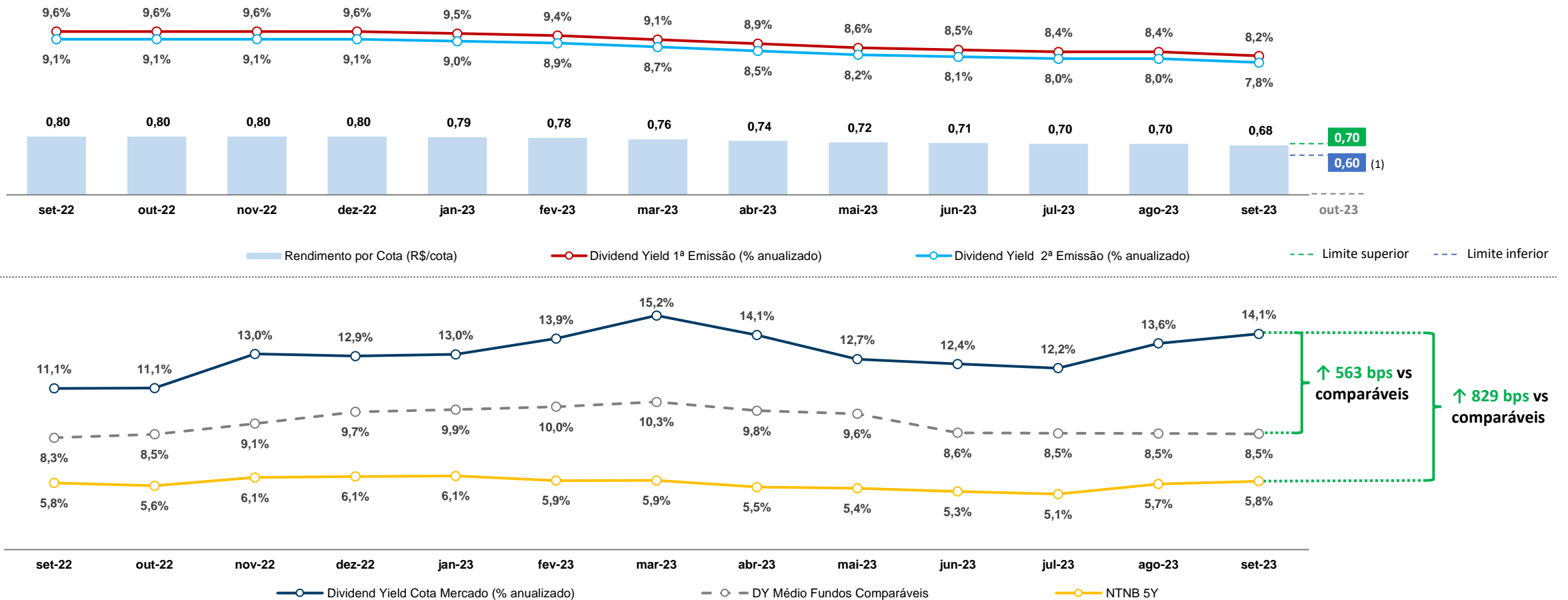
Temos trabalhado em 3 frentes com relação ao ativo de Jandira: (1) procedimento de devolução do galpão com vistoria técnica e regularização com objetivo de identificar custos do locatário para devolver o ativo à sua forma inicial, (2) organização de procedimento de devolução física objetivando liberar o galpão para futura ocupação de outro locatário e (3) reposicionamento do ativo buscando novos locatários inclusive estudando potencial expansão dado que o galpão possui 17 mil m2 de ABL em um terreno de 52 mil m2 com saldo de potencial construtivo.

No mês de setembro, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,68/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

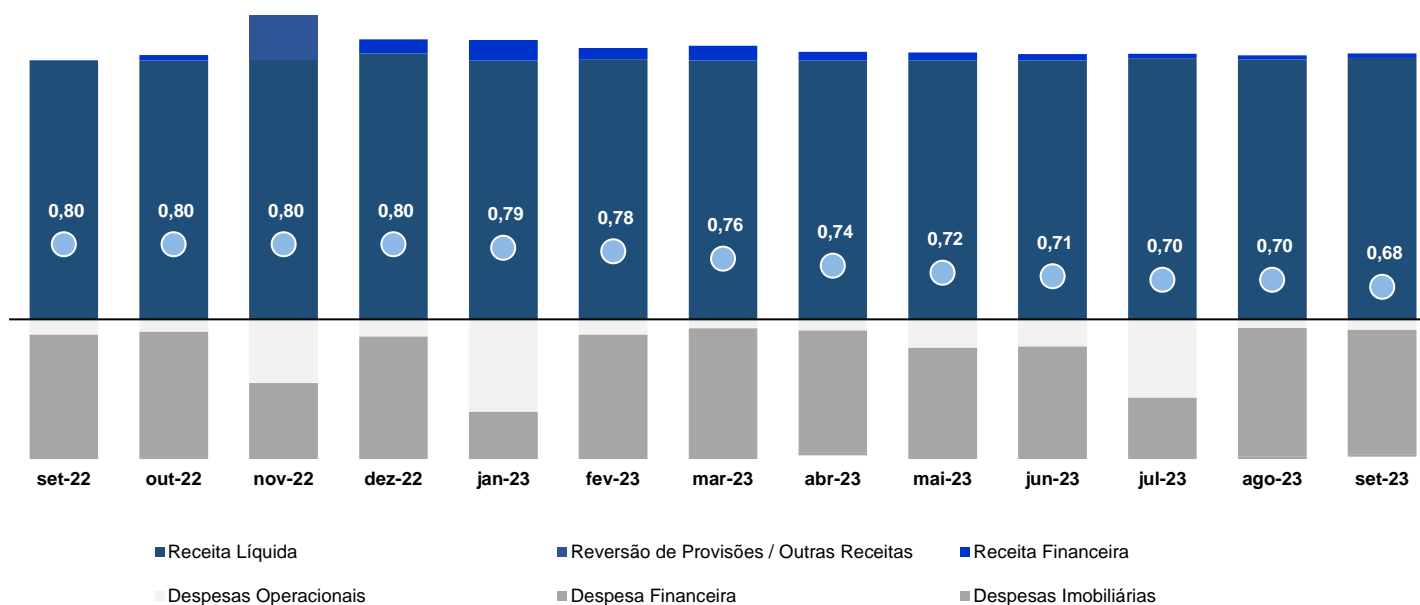
O fundo continua com distribuição mensal substancialmente superior aos comparáveis e à NTNB de 5 anos.



Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em Setembro de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,68/cota ^(1,2), equivalente ao *dividend yield* anualizado de 8,2% e 7,8% calculado sobre a cota da 1ª e 2ª Emissão, respectivamente ^(1,2).

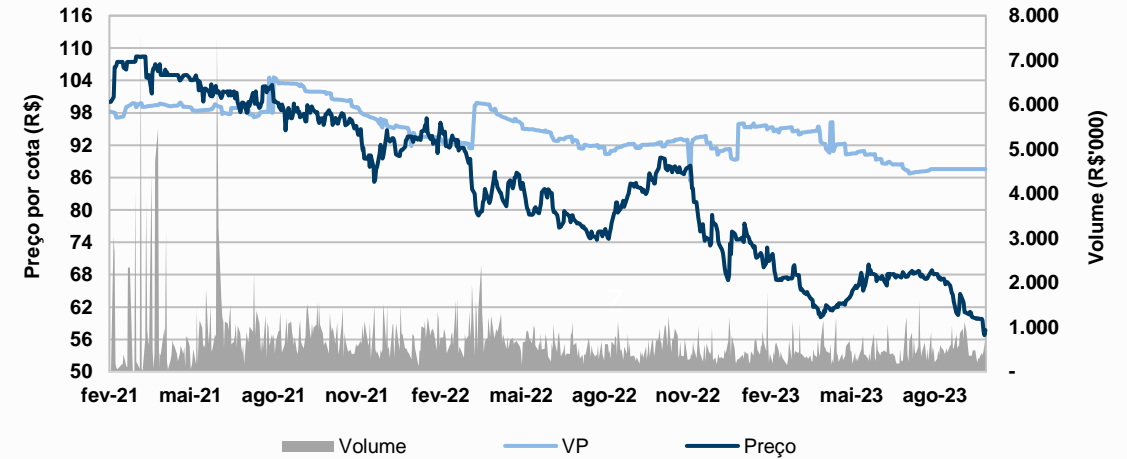
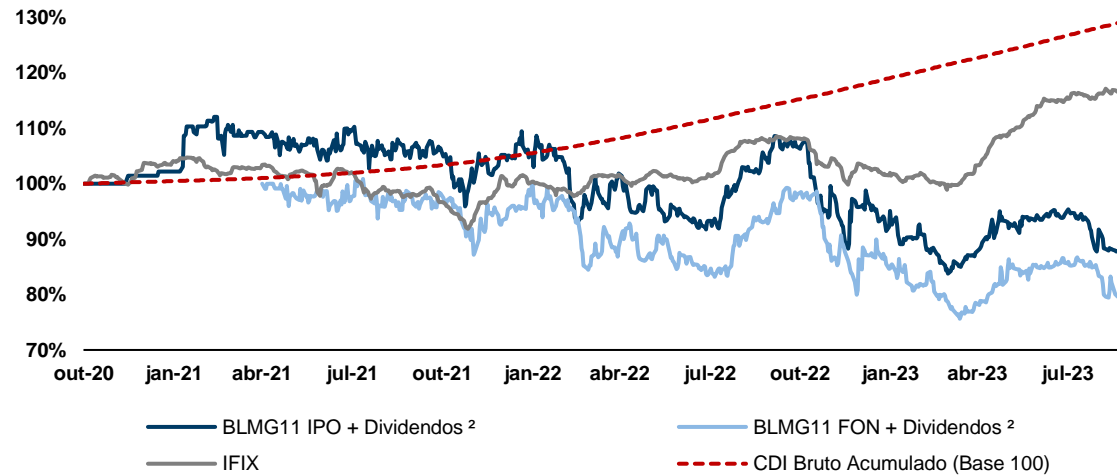
Performance em R\$/Cota ⁽³⁾



(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

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⁾	-14,3%	-22,5%
% Taxa DI	-48,7%	-79,9%
% IFIX	87,5%	168,3%

(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 29/09/23. 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	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Receitas de Aluguel	77.245	51.984	6.483	6.483	6.483	6.538	6.511	6.548
Outras Receitas ⁽¹⁾	1.398	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(711)	(458)	(63)	(56)	(51)	(62)	(63)	(52)
Receita líquida	77.933	51.525	6.420	6.427	6.432	6.476	6.448	6.496
Receita Financeira	890	1.959	217	205	161	117	101	109
Despesas Financeiras	(36.636)	(25.516)	(3.060)	(2.841)	(3.107)	(3.477)	(3.218)	(3.122)
Taxa de Administração do Fundo	(3.653)	(3.591)	(226)	(171)	(221)	(1.065)	(216)	(230)
Outras Despesas Não Recorrentes ⁽²⁾	(2.029)	(3.159)	(51)	(537)	(453)	(892)	(0)	(32)
Lucro Caixa Gerencial ⁽³⁾	36.505	21.219	3.300	3.083	2.812	1.160	3.114	3.221
Outros Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	36.505	21.219	3.300	3.083	2.812	1.160	3.114	3.221
Rendimento Distribuído	36.582	22.482	2.820	2.744	2.706	2.667	2.667	2.591
R\$ / Cota	9,60	5,90	0,74	0,72	0,71	0,70	0,70	0,68

- (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

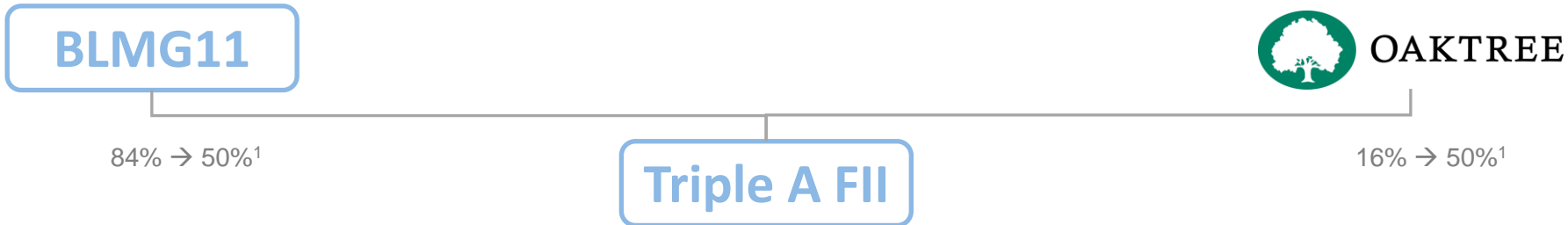
Balanco Patrimonial

R\$ mil	dez-21	dez-22	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.373	52.202	27.354	24.675	18.010	14.168	11.777	8.641
Imóveis	1.018.059	1.043.548	1.037.238	1.038.708	1.038.960	1.039.640	1.039.918	1.039.957
Adiantamentos	1.672	195	223	219	215	212	208	205
Contas a Receber	2.483	2.271	14.548	15.082	14.514	14.381	15.552	15.426
Ativo Total	1.026.587	1.098.215	1.079.362	1.078.684	1.071.700	1.068.401	1.067.455	1.064.229
Passivo								
Provisão para reparos / outros	4.762	5.025	3.033	3.253	3.813	2.256	6.633	6.007
Obrigações por securitização	660.538	672.649	679.166	682.850	682.651	681.054	679.178	677.338
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	-	54.964	52.995	52.330	51.349	51.323	48.132	48.282
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	361.287	365.577	344.169	340.251	333.887	333.769	333.512	332.603
Passivo Total	1.026.587	1.098.215	1.079.362	1.078.684	1.071.700	1.068.401	1.067.455	1.064.229

- (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
(3) Inclui ativos Triple A na linha Imóveis

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 65%, 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 **47%**



BLMG		Participação do BLMG no Triple A atual de 84% que após a conclusão dos aportes da Oaktree se tornará 50%		Triple A		Triple A Pro-Forma	
R\$ milhões				R\$ milhões		R\$ milhões	
	Setembro/23				Setembro/23		Pro-Forma
Caixa	3			Caixa	5	Caixa	175
Ativos Imobiliários (1)	405			Ativos Imobiliários	909	Ativos Imobiliários	909
Outros Ativos	2			Outros Ativos	13	Outros Ativos	13
Total Ativos	410			Total Ativos	928	Total Ativos	1,098
CRI Jandira	77			CRIs	602	CRIs	602
Outros Passivos	0			Outros Passivos	3	Outros Passivos	3
Total Passivos	77			Total Passivos	605	Total Passivos	605
Patrimônio Líquido	333			Patrimônio Líquido	323	Patrimônio Líquido	493
LTV	18%			LTV	65%	LTV	47%

**Aportes
Oaktree
+
R\$170m**

Composição das Obrigações por Securitização

Certificados de Recebíveis Imobiliários

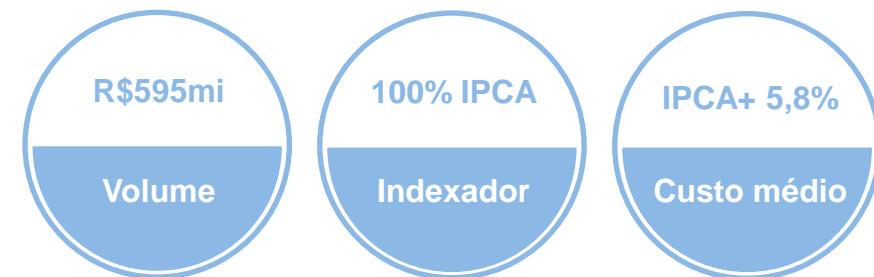
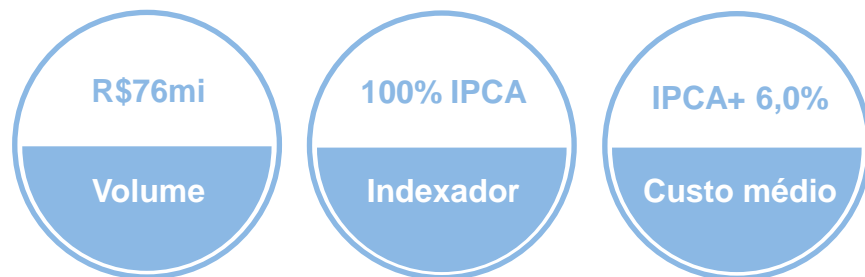
As obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI)¹ foram emitidos no âmbito das aquisição dos ativos e estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos. O vencimento para o CRI do BLMG11 é de **2032** e o vencimento para os CRIs do Triple A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

BLMG11

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	76	IPCA	6.0%	Jun-21	Jun-32

Triple A

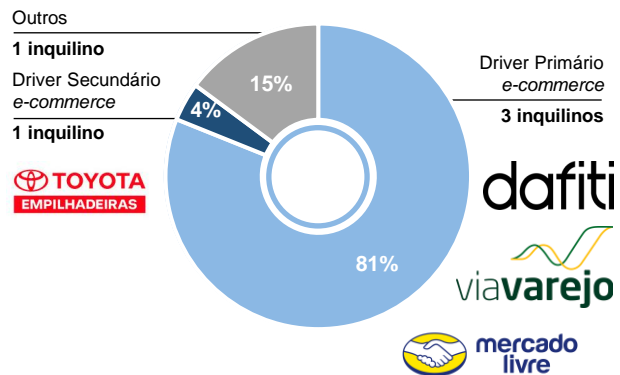
CRI	Código	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	259	IPCA	5.3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	248	IPCA	5.5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	57	IPCA	7.1%	Oct-21	May-34
Extrema	21J0705627	32	IPCA	9.5%	Oct-21	May-34
Extrema	21E0705635	0	CDI	2.1%	May-21	Quitado
Total		595	IPCA	5.8%		



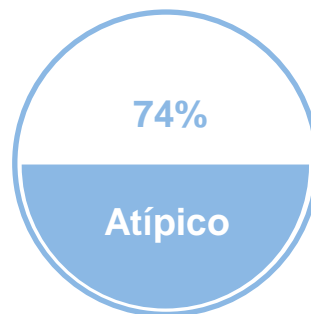
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

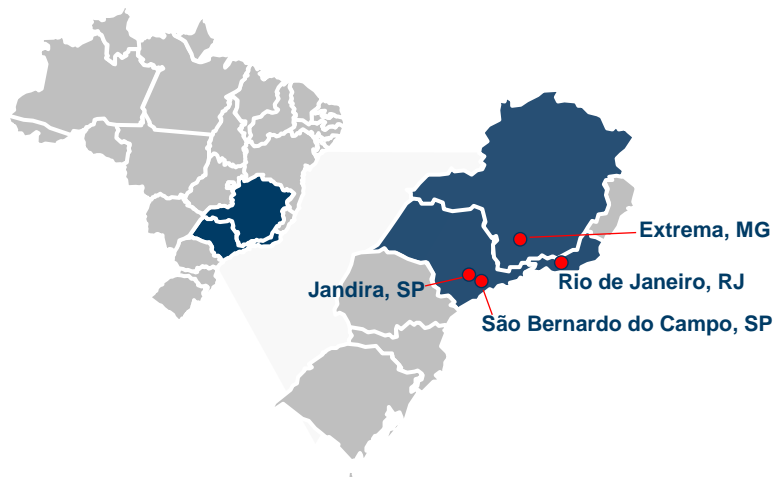
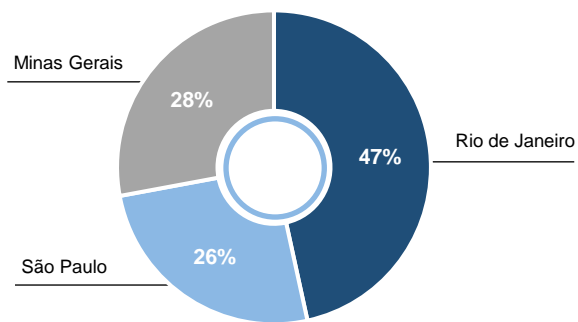
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

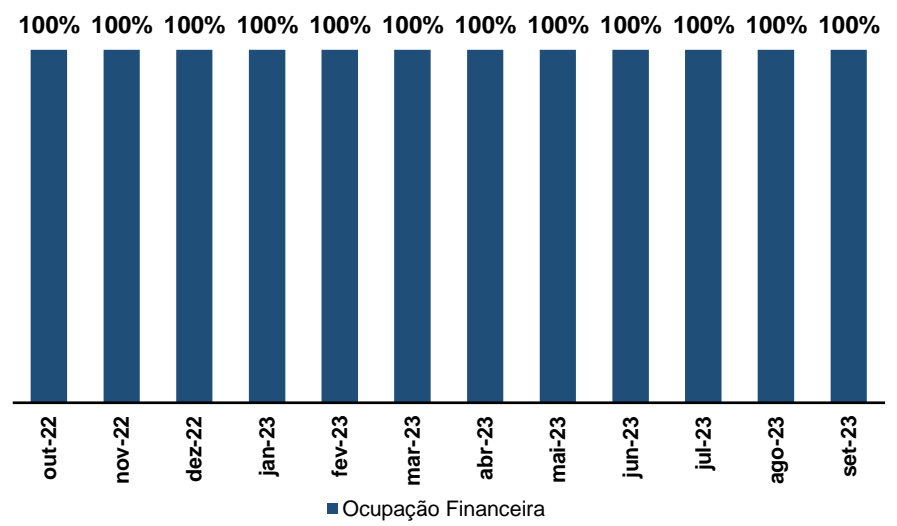


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos
 (2) Considerando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





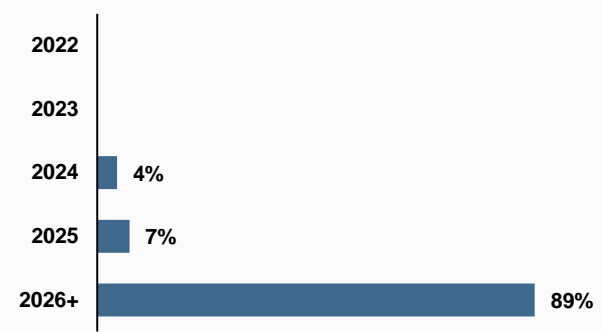
Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada

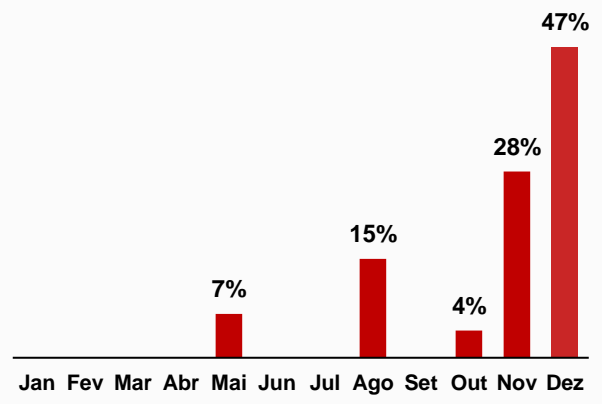
Vencimento



WAULT⁽¹⁾



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 do fundo Triple A

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.

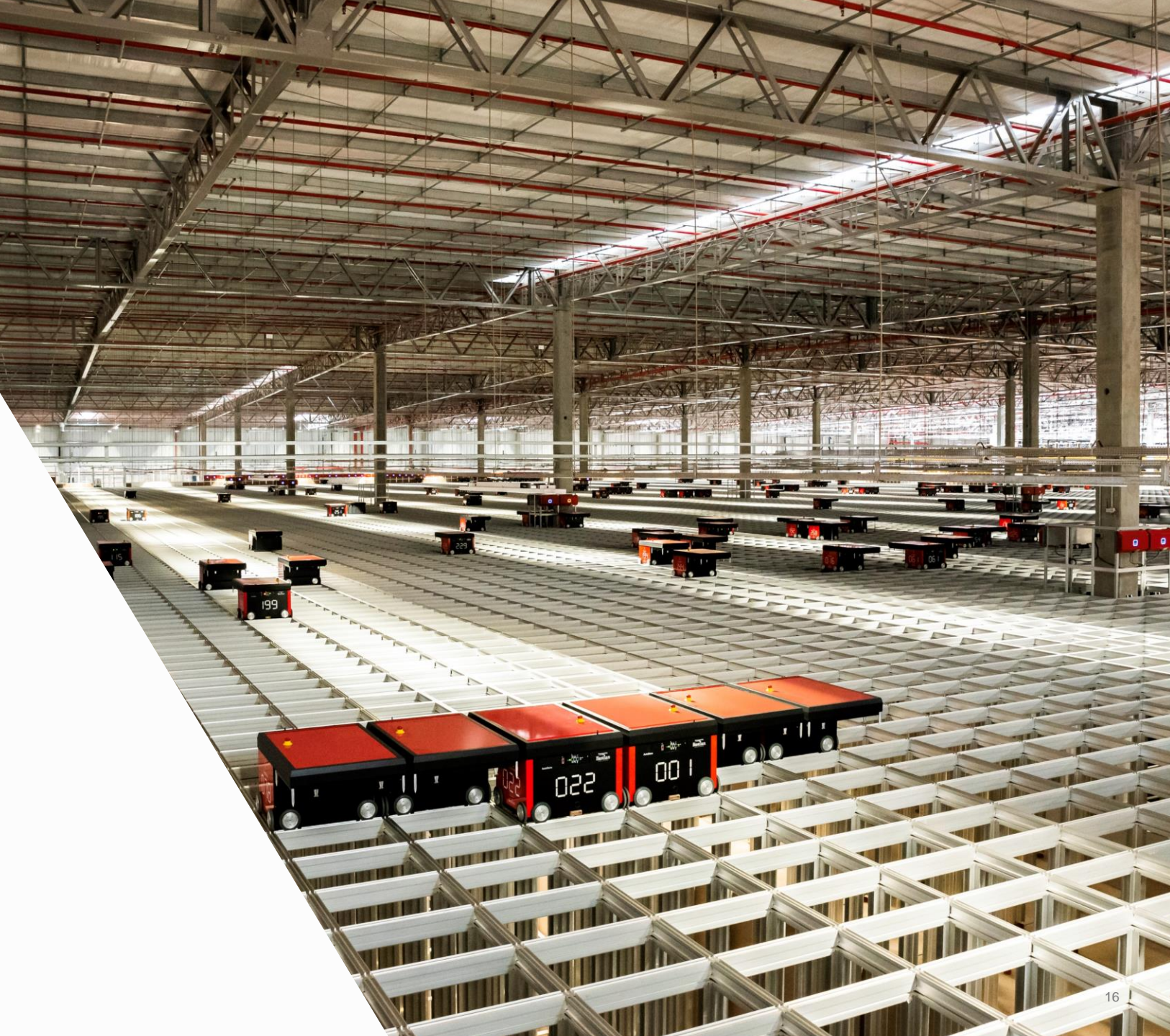


BMLog EXTREMA

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.



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.



Obras e Reformas



Correção de erosão e talude em prédio administrativo – Meta Facilities

Status: Em andamento

Regularizações



Regularização de acréscimos do imóvel (Prefeitura/Bombeiros) – Alpha Soluções

Status: Em andamento

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



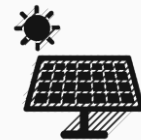
Estação própria para tratamento de esgoto



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 docs passagem +100 caminhões/dia

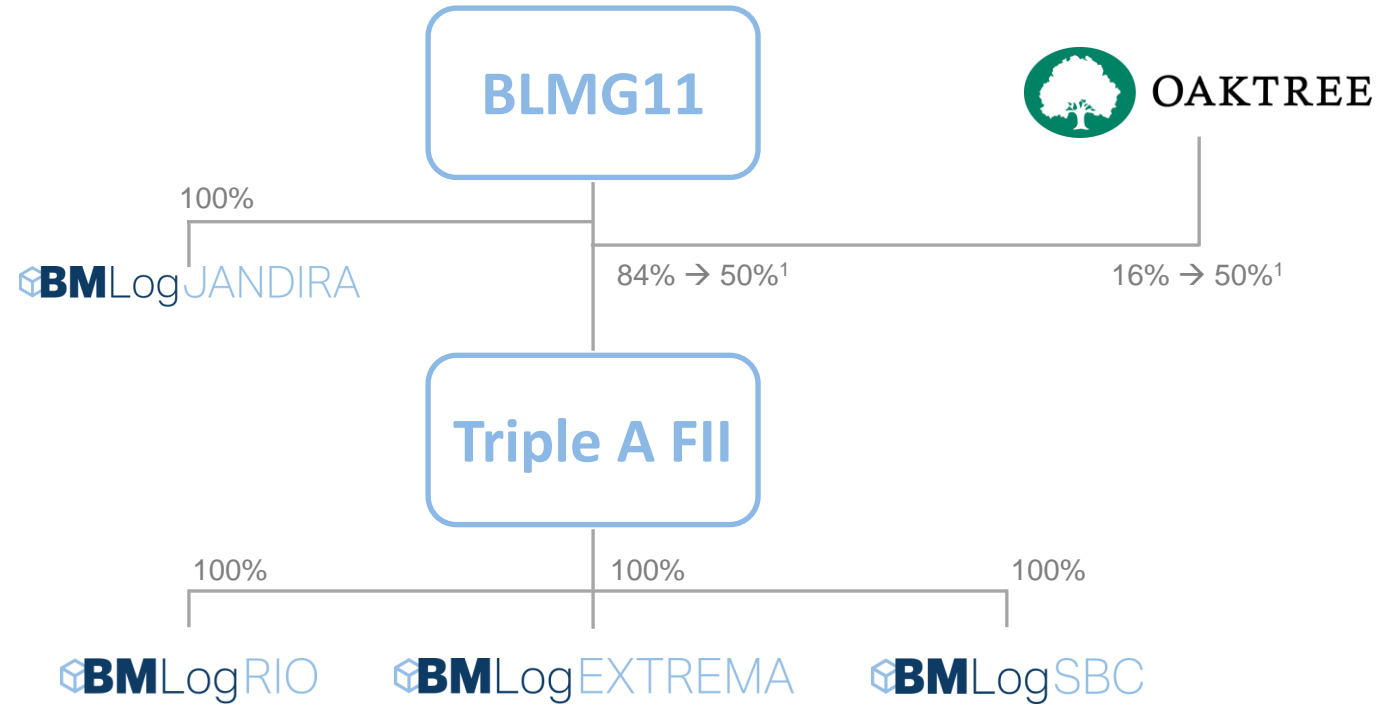


+de 450 mil caixas de armazenagem



+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

📍 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\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos últimos 10 anos

+R\$2bi¹

Em ativos sob gestão

+25%¹

Histórico do time em retorno sobre investimentos

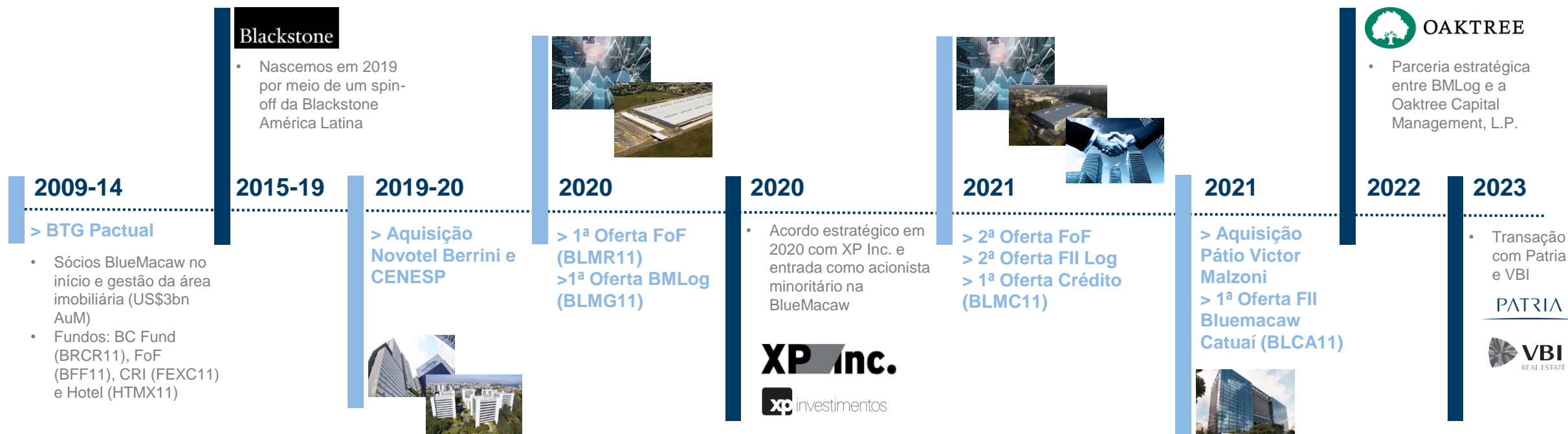
- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background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





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.