

Relatório Mensal | Outubro 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⁾**
4
- **Quantidade de Cotas**
3.810.588
- **Número de Cotistas**
13.900
- **Patrimônio Líquido ⁽²⁾**
R\$ 331.361.468
- **Valor Patrimonial da Cota ⁽²⁾**
R\$ 86,96
- **Valor de Mercado da Cota ⁽²⁾**
R\$ 54,75
- **Tipo Anbima**
Renda Gestão Ativa

(1) Oferta Primária de Cotas da 5ª Emissão aprovada 13/11/2023, conforme Fato Relevante publicado

(2) Valores de fechamento em 31/10/2023

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

100%

Ocupação

1,21%

Rendimento mensal ^(3,4)

6,8 anos

WAULT ⁽²⁾

R\$0,66

Dividendos Out/23 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

Em Outubro de 2023, observou-se aumento nos índices de inflação. O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou aumento de 0,24%, acumulando 4,82% nos últimos 12 meses, enquanto o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) teve aumento de 0,5%, fechando seu acumulado de 12 meses em -4,57%. Com isso, a taxa básica de juros foi reduzida para 12,25% ao ano no mês de novembro, trazendo benefício em relação à liquidez aos mercados. Para o mês de Outubro, o Ibovespa, índice de referência da bolsa de valores brasileira, encerrou o mês com recuo de 0,54%, atingindo patamar de 113 mil pontos. Enquanto isso, o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), indicador que reúne os principais FII's na B3 fechou o mês em queda de 0,28%, aos 3.146 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.

Importante ressaltar que apesar de o fundo não ter vacância e ter boa geração de caixa, o objetivo principal nesse momento é de reduzir a alavancagem, principalmente a que está vinculada ao ativo de Jandira. Em adição às amortizações mensais, o fundo irá fazer uma amortização antecipada do CRI Jandira em dezembro e para tanto haverá um impacto no dividendo de Novembro (pago em Dezembro) e potencialmente em um mês adicional de maneira mais expressiva

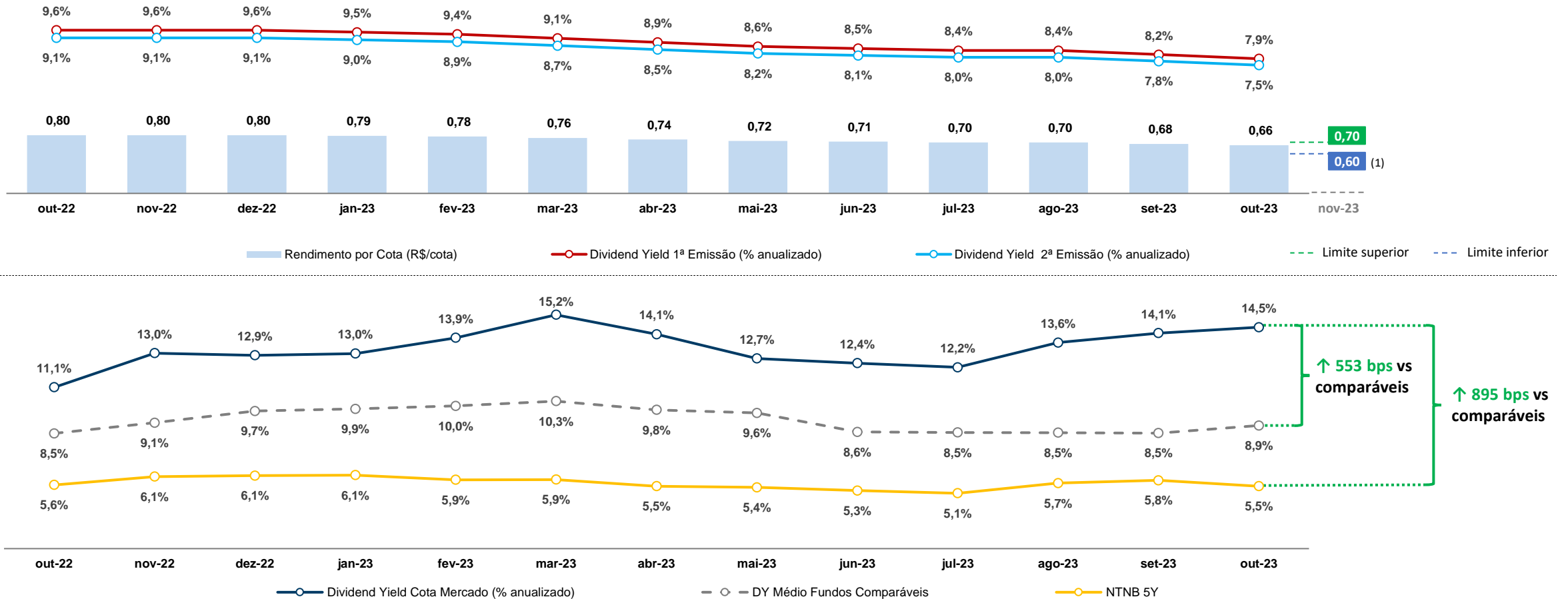
Além dessa iniciativa, o fundo está ativamente buscando proprietários de ativos logísticos que tenham interesse em contribuir os mesmos ao fundo em troca de cotas emitidas ao valor patrimonial. Com isso o fundo tem a possibilidade de fazer liquidez com esses ativos e seguir o plano de pagamento de alavancagem, além de emitir cotas a prêmio do valor de mercado o que beneficia o cotista atual. Caso os ativos sejam terrenos para projetos logísticos a intenção do fundo não é desenvolvê-los mas sim vendê-los e utilizar-se do caixa para amortizações

No mês de Outubro, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,66/cota, equivalente a um DY anualizado de 14,5% (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

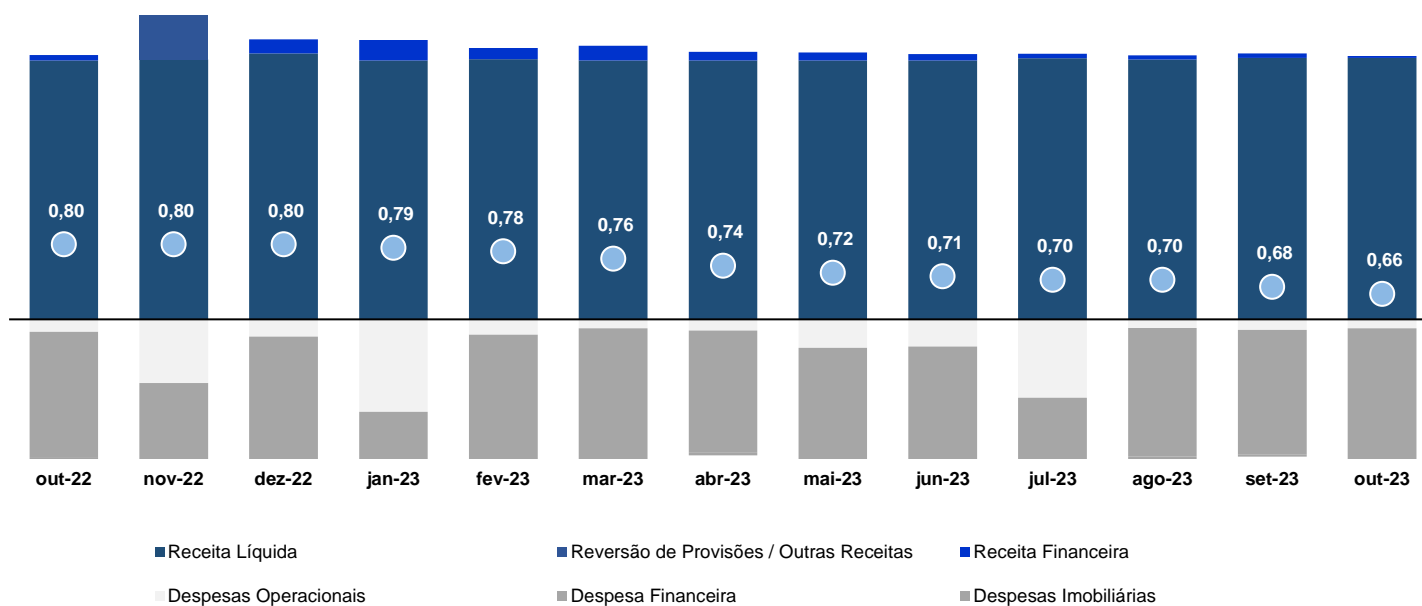
O fundo continua com distribuição mensal substancialmente superior aos comparáveis e à NTN5 de 5 anos.



Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em Outubro de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,66/cota ^(1,2).

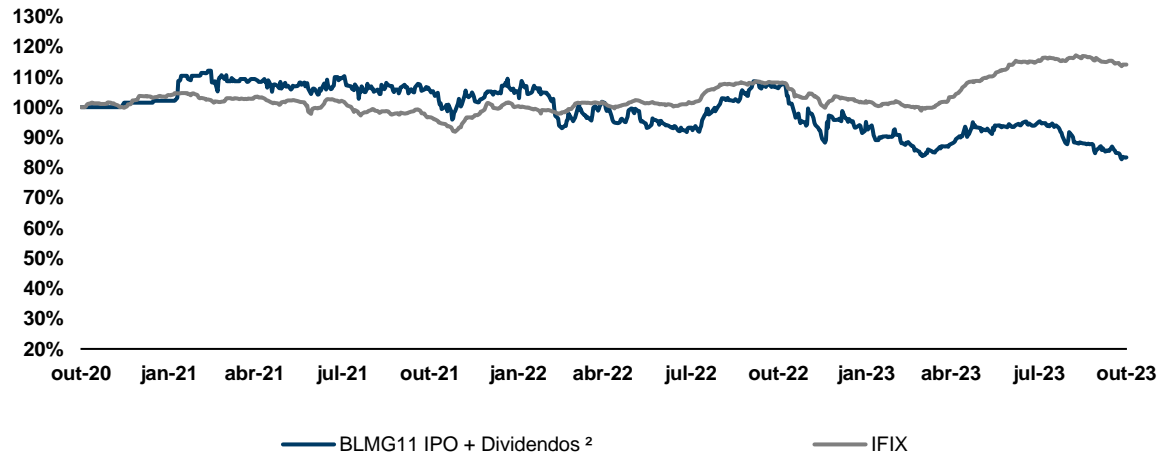
Performance em R\$/Cota ⁽³⁾



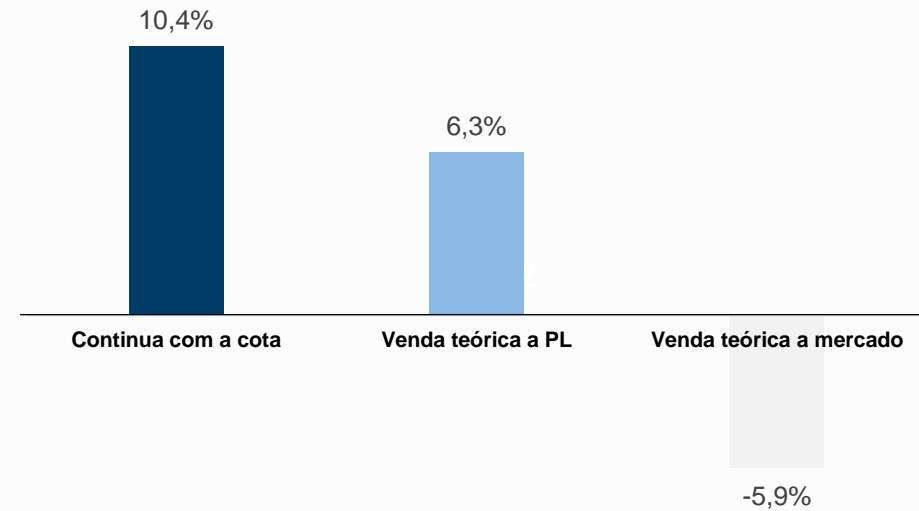
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado
 (3) Valores considerando 100% dos Fundos consolidados, para mais informações sobre participações minoritárias vide p. 7

Rentabilidade

Performance da Cota B3 (1)



Taxa interna anual de retorno (investimento no IPO)



(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.

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2022	YTD	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Receitas de Aluguel	77.245	51.984	6.483	6.483	6.538	6.511	6.548	6.548
Outras Receitas ⁽¹⁾	1.398	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(711)	(458)	(56)	(51)	(62)	(63)	(52)	(73)
Receita Líquida	77.933	51.525	6.427	6.432	6.476	6.448	6.496	6.475
Receita Financeira	890	1.959	205	161	117	101	109	49
Despesas Financeiras	(36.636)	(25.516)	(2.841)	(3.107)	(3.477)	(3.218)	(3.122)	(3.459)
Taxa de Administração do Fundo	(3.653)	(3.591)	(171)	(221)	(1.065)	(216)	(230)	(186)
Outras Despesas Não Recorrentes	(2.029)	(3.159)	(537)	(453)	(892)	(0)	(32)	(34)
Lucro Caixa Gerencial ⁽²⁾	36.505	21.219	3.083	2.812	1.160	3.114	3.221	2.845
Outros Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Caixa	36.505	21.219	3.083	2.812	1.160	3.114	3.221	2.845
Rendimento Distribuído	36.582	22.482	2.744	2.706	2.667	2.667	2.591	2.515
R\$ / Cota	9,60	5,90	0,72	0,71	0,70	0,70	0,68	0,66

(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-21	dez-22	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.373	52.202	24.675	18.010	14.168	11.777	8.641	6.232
Imóveis	1.018.059	1.043.548	1.038.708	1.038.960	1.039.640	1.039.918	1.039.957	1.040.063
Adiantamentos	1.672	195	219	215	212	208	205	202
Contas a Receber	2.483	2.271	15.082	14.514	14.381	15.552	15.426	14.149
Ativo Total	1.026.587	1.098.215	1.078.684	1.071.700	1.068.401	1.067.455	1.064.229	1.060.645
Passivo								
Provisão para reparos / outros	4.762	5.025	3.253	3.813	2.256	6.633	6.007	4.971
Obrigações por securitização	660.538	672.649	682.850	682.651	681.054	679.178	677.338	676.286
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	-	54.964	52.330	51.349	51.323	48.132	48.282	48.027
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	361.287	365.577	340.251	333.887	333.769	333.512	332.603	331.361
Passivo Total	1.026.587	1.098.215	1.078.684	1.071.700	1.068.401	1.067.455	1.064.229	1.060.645

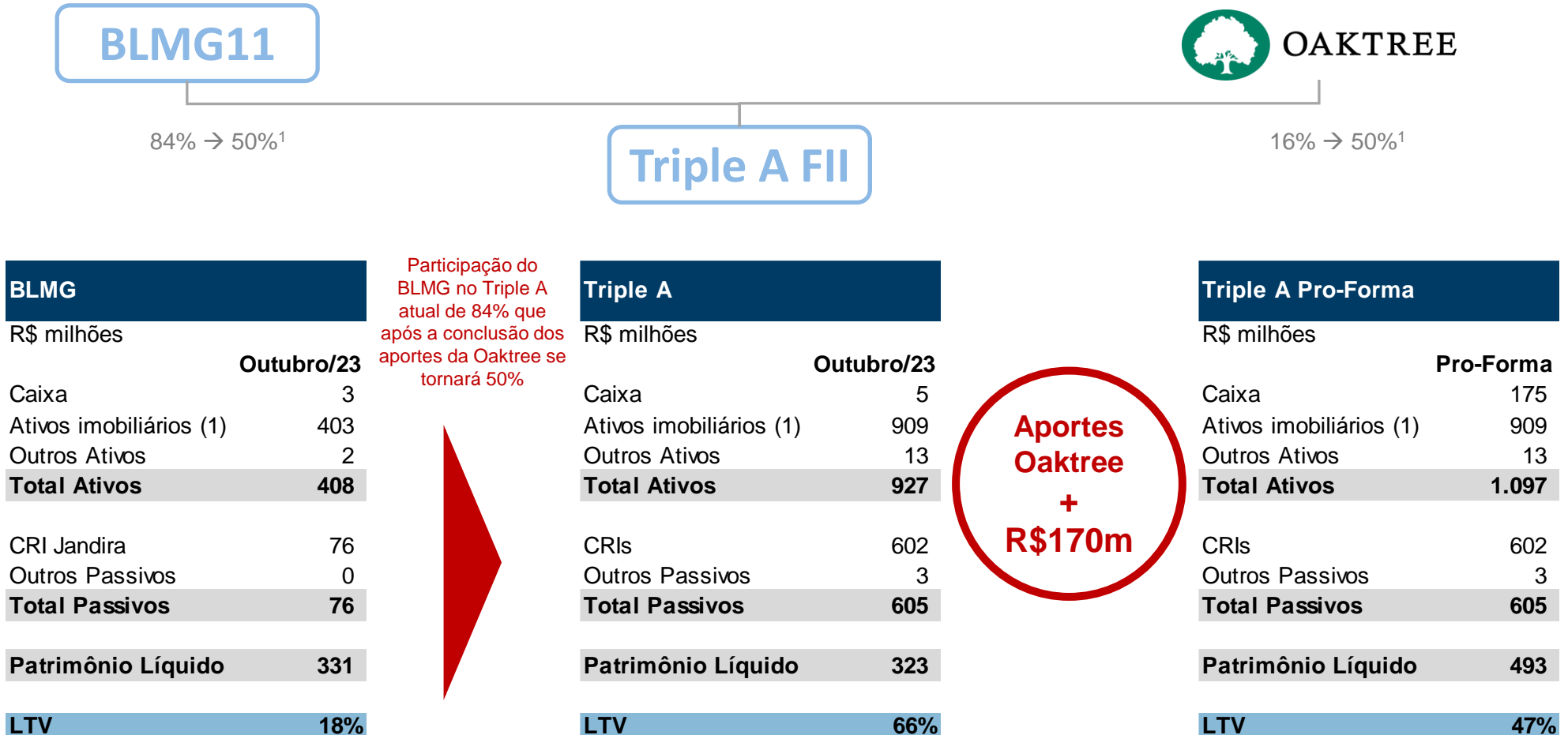
(1) Participação referente ao stake adquirido pela Oaktree Capital Management, L.P., conforme Fato Relevante publicado em 05/10/2022

(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%**



Composição das Obrigações por Securitização

Certificados de Recebíveis Imobiliários

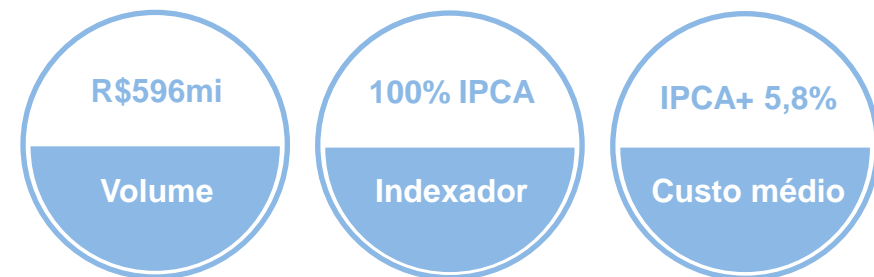
As obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI)¹ foram emitidos no âmbito das aquisição dos ativos e estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos. O vencimento para o CRI do BLMG11 é de **2032** e o vencimento para os CRIs do Triple A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

BLMG11

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	75	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

Triple A

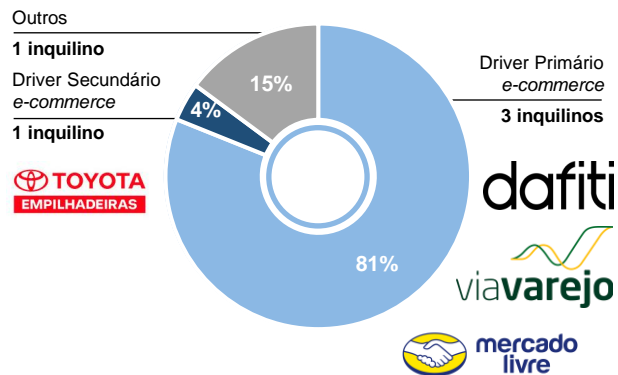
CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	257	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	250	IPCA	5,5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	57	IPCA	7,1%	Oct-21	May-34
Extrema	21J0705627	32	IPCA	9,5%	Oct-21	May-34
Extrema	21E0705635	0	CDI	2,1%	May-21	Quitado
Total		596	IPCA	5,8%		



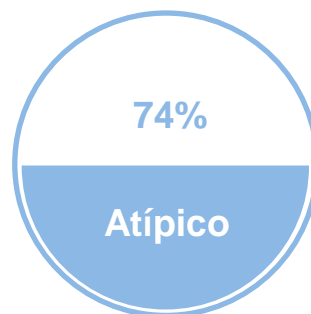
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

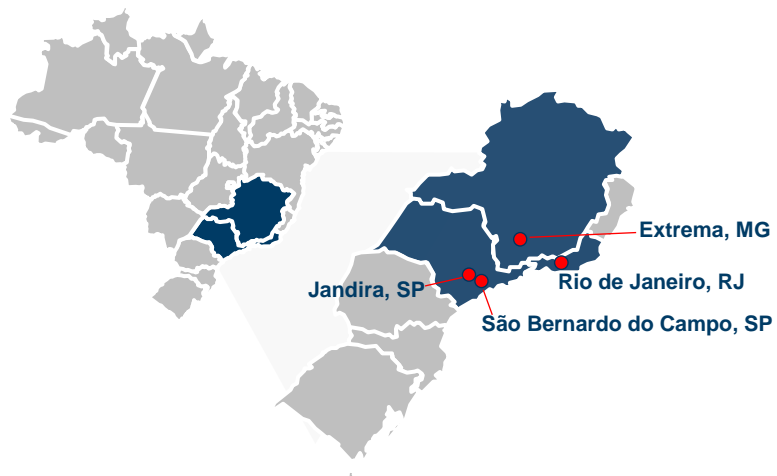
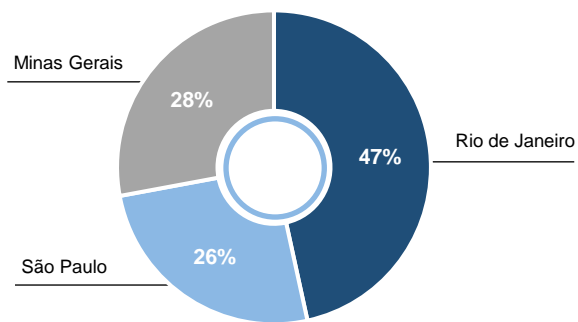
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



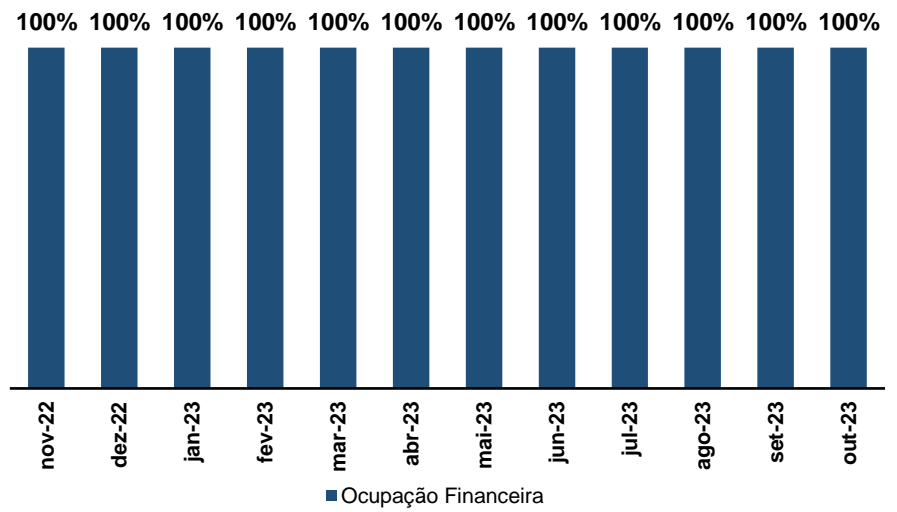
Por Região



(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

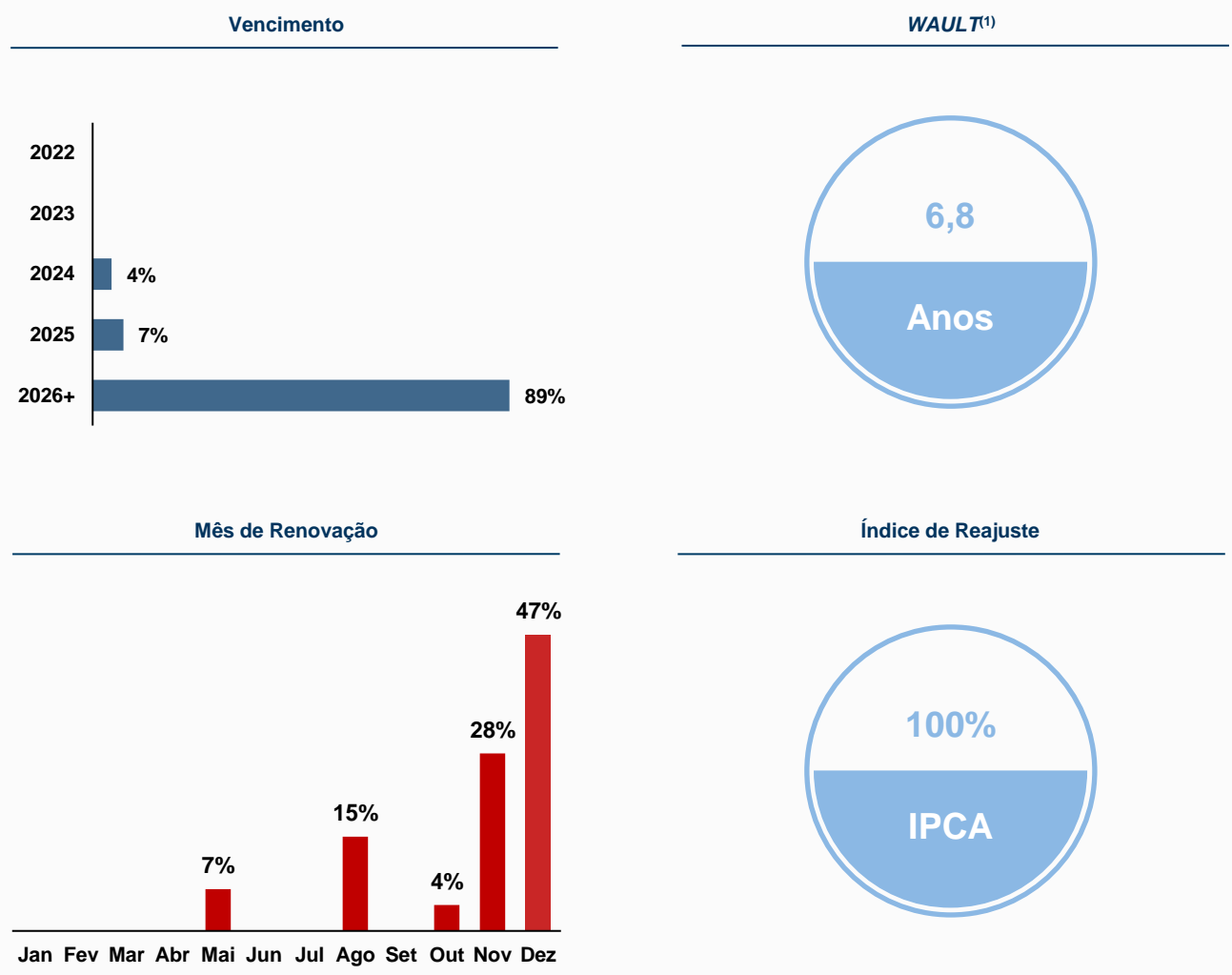


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada



(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

via**varejo**

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



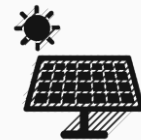
Estação própria para tratamento de esgoto



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

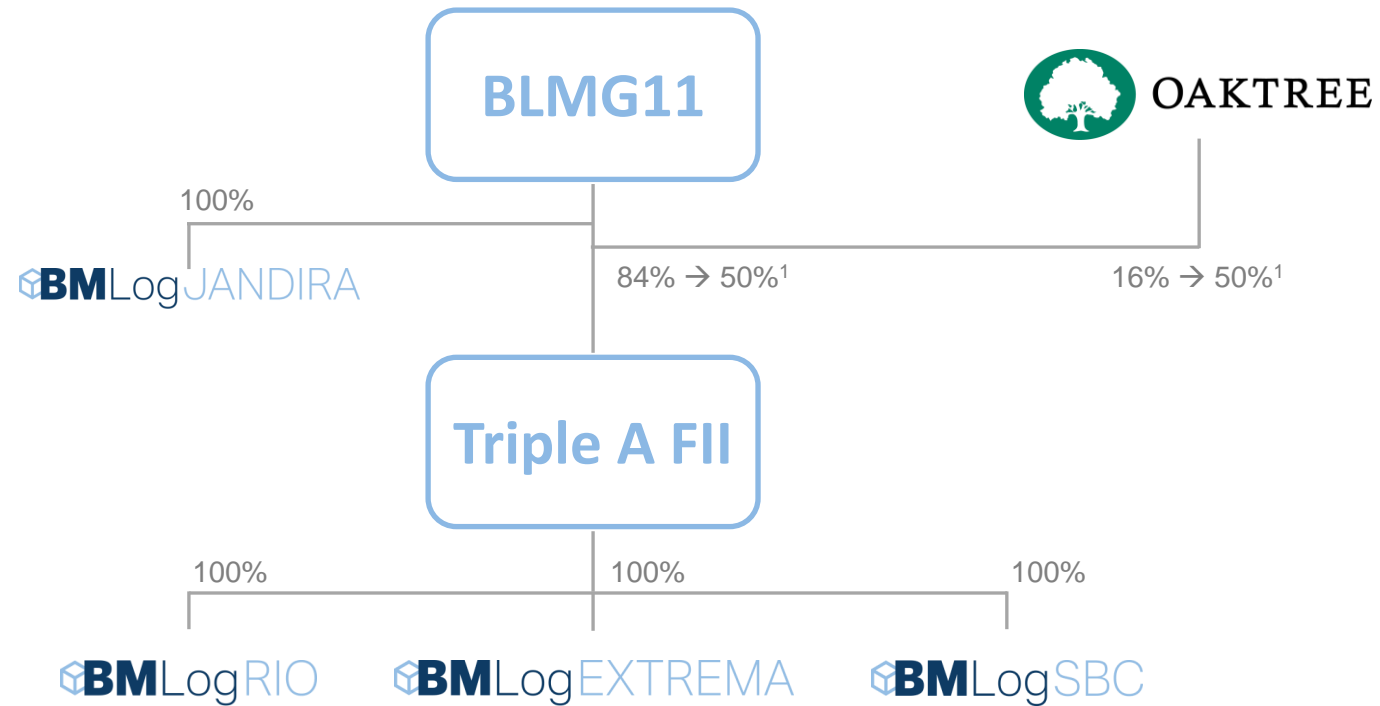


+de 450 mil caixas de armazenagem



+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

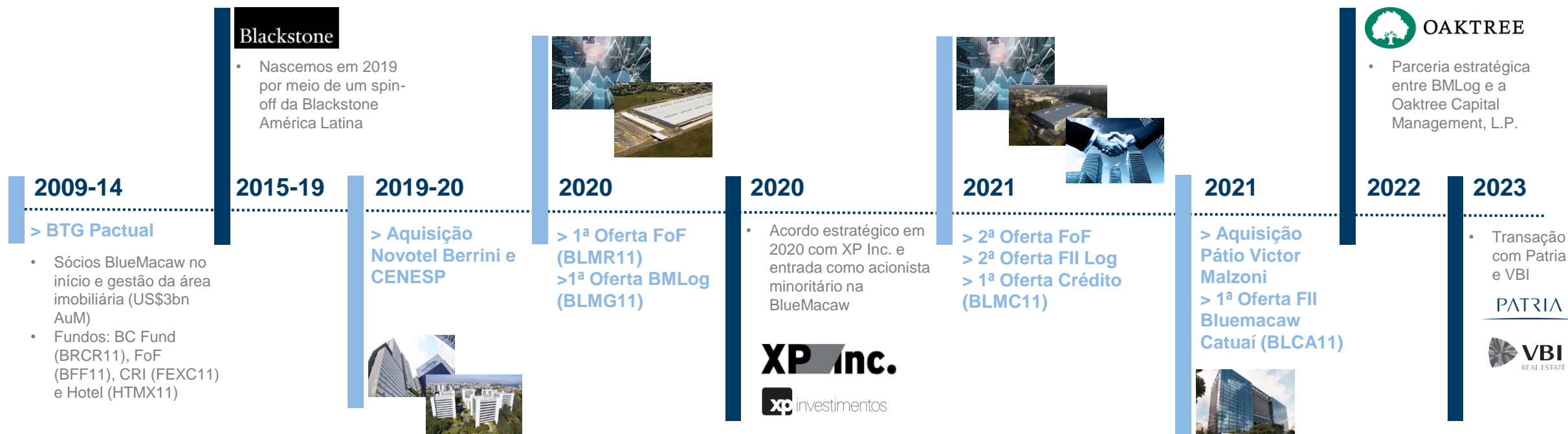
- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background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