

Relatório Mensal | Novembro 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

Novembro 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

13.774

▪ Patrimônio Líquido ⁽²⁾

R\$ 320.924.522

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽²⁾

R\$ 84,22

• Valor de Mercado da Cota ⁽²⁾

R\$ 50,37

▪ 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 30/11/2023

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

100%

Ocupação

6,7 anos

WAULT ⁽²⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

0,60%

Rendimento mensal ^(3,4)

R\$0,30

Dividendos Nov/23 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

Em Novembro de 2023, observou-se aumento nos índices de inflação. O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou aumento de 0,28%, acumulando 4,68% nos últimos 12 meses, enquanto o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) teve aumento de 0,59%, fechando seu acumulado de 12 meses em -3,46%. Com isso, a taxa básica de juros foi reduzida para 11,75% ao ano no mês de dezembro. Para o mês de Novembro, o Ibovespa, índice de referência da bolsa de valores brasileira, encerrou o mês com alta de 0,92%, atingindo patamar de 127 mil pontos. Enquanto isso, o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), indicador que reúne os principais FIs na B3 avançou em 0,6%, aos 3.176 pontos.

Conforme indicado no relatório do mês anterior a distribuição de dividendos em novembro foi de R\$0,30 / cota com o objetivo de equacionar o caixa (respeitando os limites de distribuição semestral). Projetamos que para o mês de dezembro a distribuição também deve ser inferior ao histórico no entanto em valor superior a R\$0,40 / cota.

Com o objetivo de facilitar o entendimento da transação da Oaktree (tema frequente de RI) temos a seção **Resumo dos Ativos** que mostra que a transação se resume a uma sociedade em 3 ativos e traz também o cálculo que recompõe a formação do PL do BLMG. Temos também a seção **Resumo dos Fluxos de Caixa** que apresenta o detalhe da geração de caixa de R\$2,7 milhões no mês de novembro (R\$0,72 / cota).

Outro tema frequente de RI refere-se à amortização dos CRIs e para os CRIs dos ativos em sociedade com a Oaktree essa amortização se dará com os aportes anuais já programados (o último de aprox. R\$46 milhões foi feito em novembro 2023 e terão mais aprox. R\$125m para nov/2024 e nov/2025) o que é suficiente para cobrir as amortizações além de 2026, lembrando que a estratégia dessa sociedade é de reciclar esses ativos antes desse prazo e não há intenção do BLMG de fazer qualquer novo investimento no futuro com alavancagem. Para a amortização do CRI de Jandira temos como objetivo quitar essa dívida assim que possível inclusive com venda do ativo e/ou venda de outros ativos que o fundo possua ou venha a possuir.

Como fatos subsequentes foi efetuada uma amortização extraordinária de **R\$7,5 milhões** da dívida relacionada ao ativo de Jandira em dezembro.

No mês de novembro, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,30 / cota, equivalente a um DY anualizado de 7,1% (3,4) na cota a mercado no fechamento do mês, mantendo-se como um dos melhores dividend yields nos últimos 12 meses do mercado dentre os Fundos de logística listados (5).

Lembrete: Baker Hughes, atual locatária do BMLog Jandira, comunicou sua intenção de rescindir o Contrato de Locação e a data de efetiva rescisão do Contrato está prevista, portanto, para 18/04/2026. (link [Fato Relevante](#)).

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

(1) Valores considerando 100% dos Fundos consolidados, para mais informações sobre participações minoritárias vide p. 7 (2) WAULT indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio; (3) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura; (4) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 30/11/2023; (5) Funds Explorer

Resumo dos Ativos

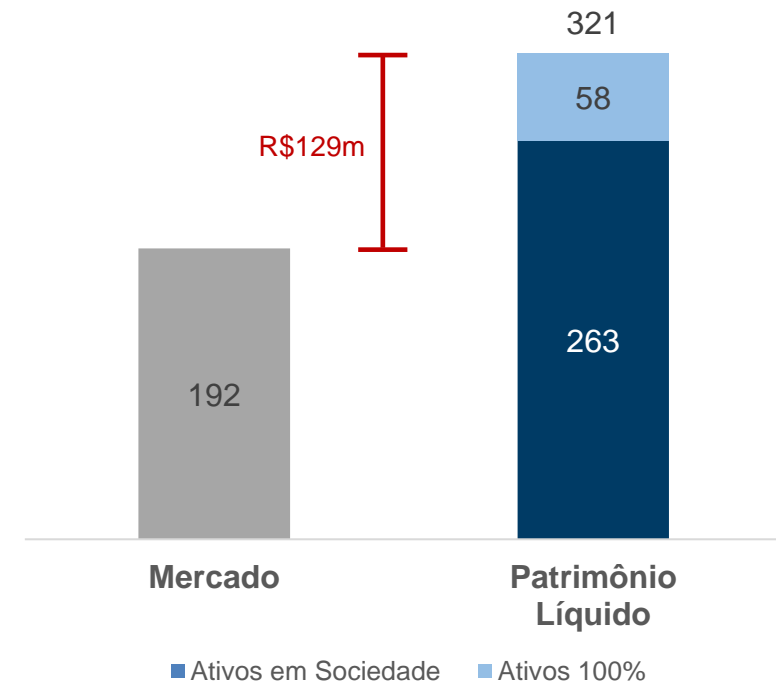
O Fundo possui um ativo com participação de 100% e três ativos em sociedade com a Oaktree no qual possui 71,2%. Com os aportes de aprox. R\$125 milhões que ainda restam ser feitos pela Oaktree (nov/24 e nov/25) no veículo quem tem a propriedade dos três ativos para amortização de dívida, a participação do BLMG se tornará de 50% nesses ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL	Inquilino	Vacância	Classificação	Participação	R\$m
Rio	RJ	Rio de Janeiro	145,578	Via Varejo	0%	AAA	71.2%	
Extrema	MG	Extrema	76,878	Dafiti	0%	AAA	71.2%	
SBC	SP	São Bernardo do Campo	26,940	Mercado Livre / Toyota	0%	AAA	71.2%	
Jandira	SP	Jandira	17,127	Baker Hughes	0% ⁽¹⁾	A	100.0%	
								266,523
								993
R\$mil /m2								3.7

R\$ milhões	Ativos em Sociedade			Ativos 100%		Total
	100%	71.2% (A)		100% (B)		(A+B)
Ativos Imobiliarios	863	615		130		
Passivos	-560	-399		-76		
Caixa & Outros Ativos	64	45		4		
PL	366	263	+	58	=	321

Valor de Mercado vs PL

R\$m



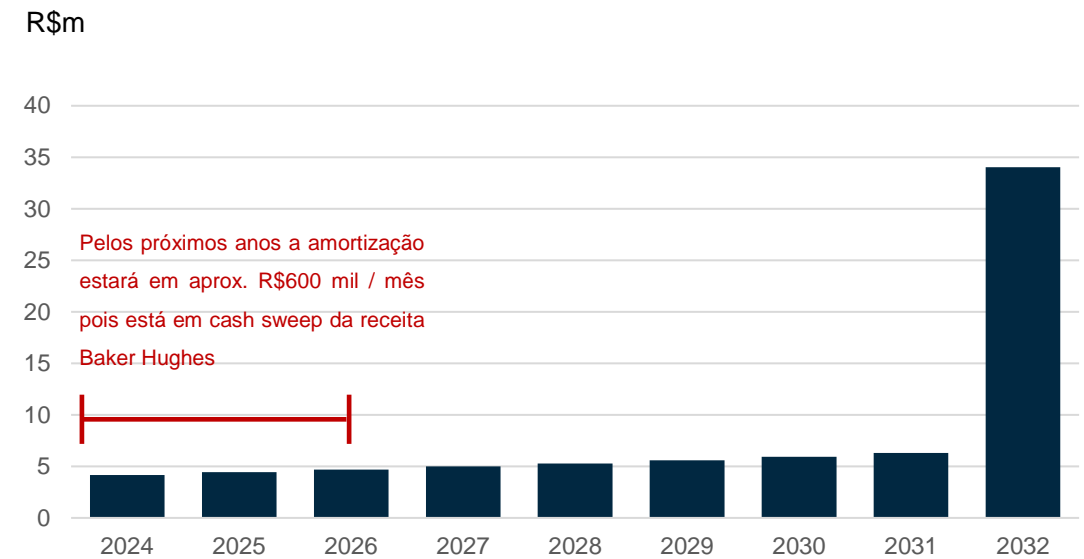
Resumo dos Fluxos de Caixa

Os quatro ativos geraram R\$6,6 milhões (ou R\$5,5 milhões na proporção do BLMG) de receita e R\$2,6 milhões no mês de novembro de fluxo de caixa para o BLMG. A amortização mensal das dívidas dos três ativos em sociedade com a Oaktree será quitada nos próximos anos com os aportes vindos da Oaktree conforme descrito na página Resumo dos Ativos e a amortização do CRI Jandira com recursos do próprio BLMG

Fluxo de Caixa BLMG

R\$ milhões	Ativos em Sociedade		Ativos 100%		Total (A+B)
	100%	79.8% ⁽¹⁾ (A)	100%	(B)	
Receita Aluguel	5.6	4.5	1.0		
Despesas Financeiras e Operacionais	-2.7	-2.2	-0.6		
Fluxo de Caixa	2.9	2.3	+	0.4	= 2.7
Fluxo de Caixa / Cota	0.72				
Dividendo / Cota	(0.30)				

Cronograma Amortização Jandira

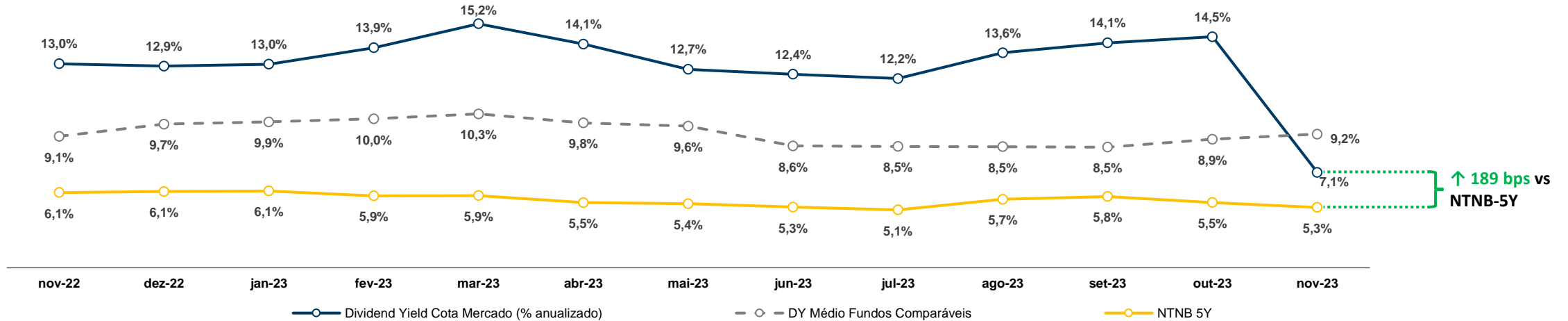
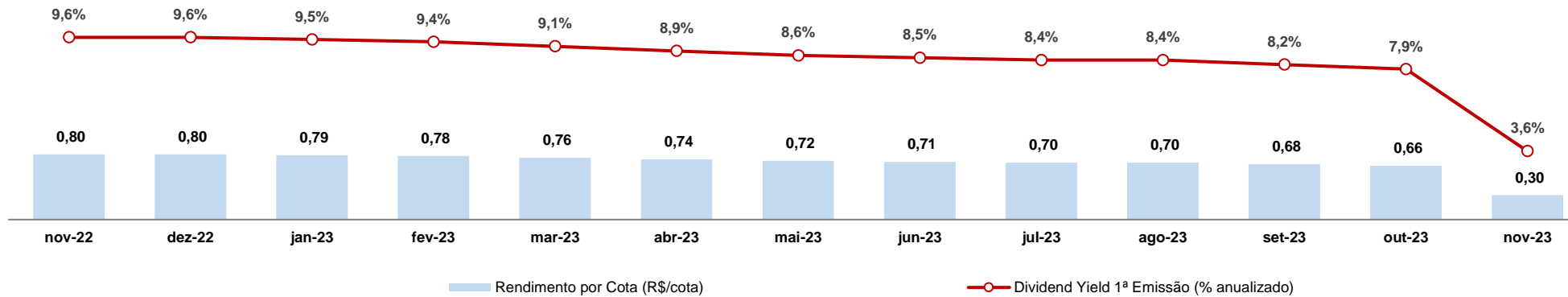


[Clique aqui](#) para cronograma detalhado no site da securitizadora

Como o fundo havia distribuído dividendo superior à geração de caixa em meses anteriores, para o mês de Novembro optou-se por fazer um dividendo de R\$0,30 / cota para preservar caixa e permitir ao fundo realizar uma **amortização extraordinária** da dívida Jandira de **R\$7,5 milhões** em dezembro. Caso o fundo opte por fazer retenções no futuro, dentro dos limites permitidos, o impacto da amortização mensal de aprox. R\$600mil/mês seria de R\$0,16 / cota tornando o R\$0,72 o valor de R\$0,55

Performance do Fundo – Dividend Yield

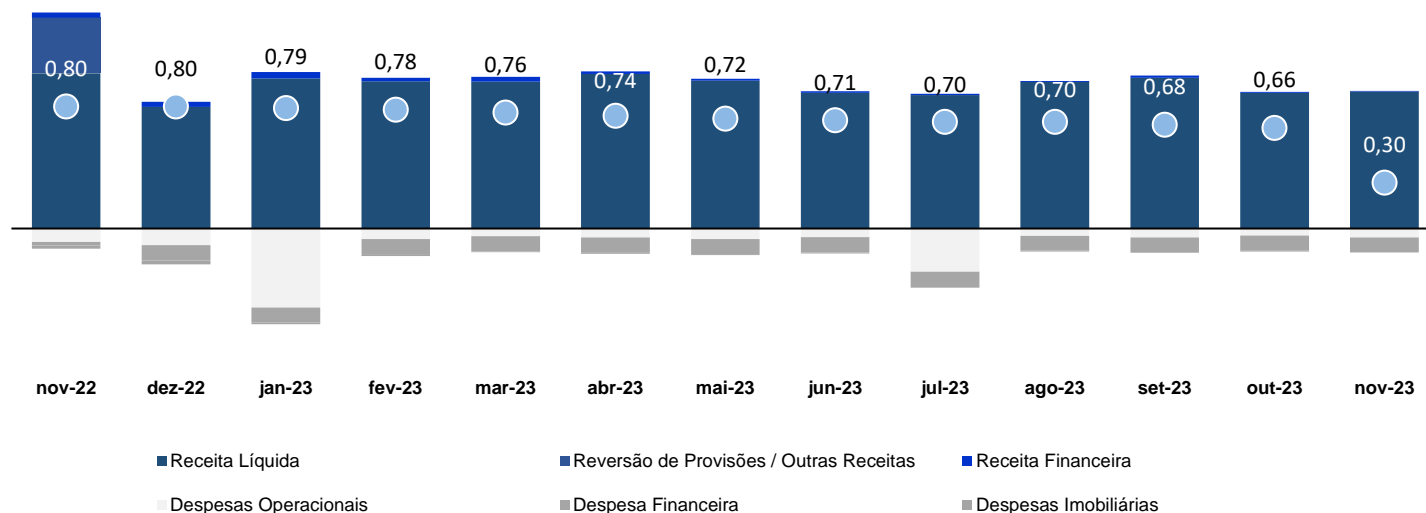
O fundo continua com distribuição mensal superior à NTN5 de 5 anos.



Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em Novembro de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,30/cota ^(1,2).

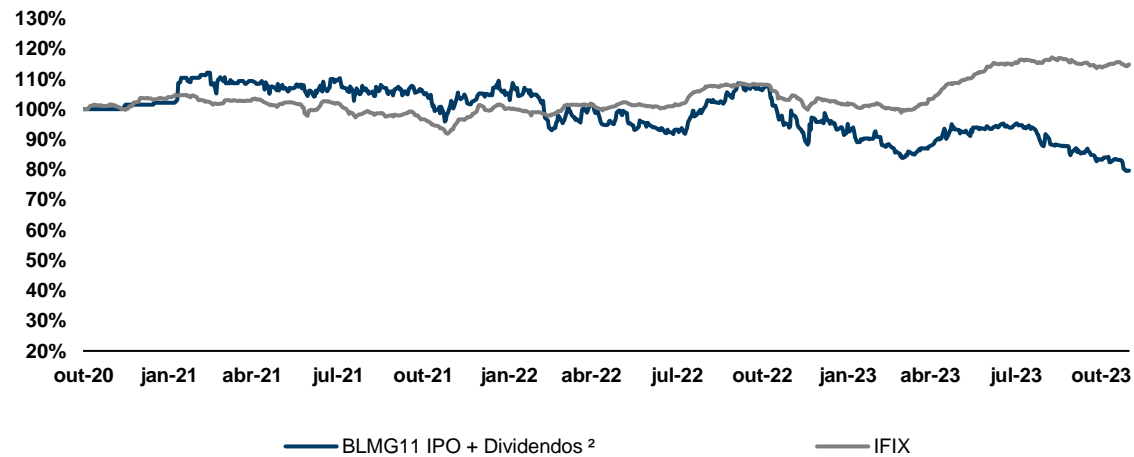
Performance em R\$/Cota



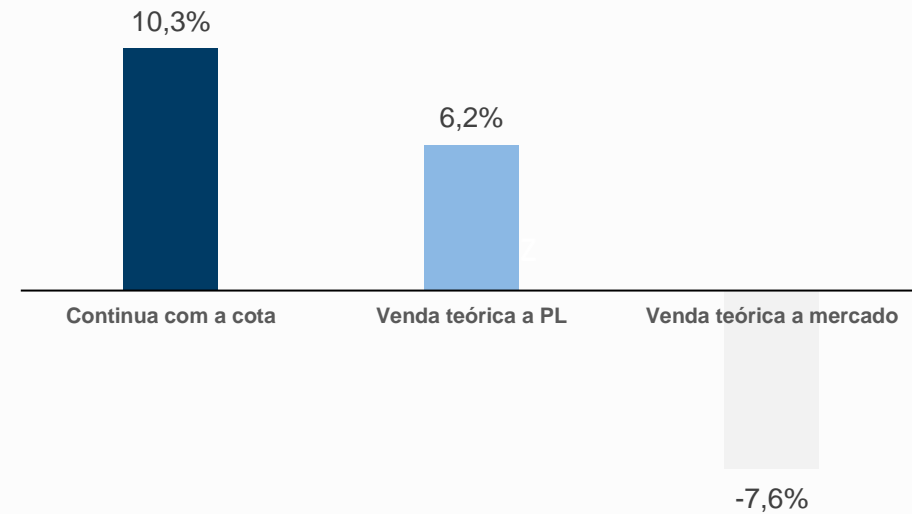
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado

Rentabilidade

Performance da Cota B3 ⁽¹⁾



Taxa interna anual de retorno (% a.a.) (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	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23 ⁽²⁾
Receita líquida consolidada	77.933	51.525	6.432	6.476	6.448	6.496	6.475	-
Receita de aluguel ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	3.332
Receita Financeira	890	1.959	161	117	101	109	49	18
Despesas Financeiras	(36.636)	(25.516)	(3.107)	(3.477)	(3.218)	(3.122)	(3.459)	(368)
Taxa de Administração do Fundo	(3.653)	(3.591)	(221)	(1.065)	(216)	(230)	(186)	(173)
Outras Despesas Não Recorrentes	(2.029)	(3.159)	(453)	(892)	(0)	(32)	(34)	(55)
Lucro Caixa	36.505	21.219	2.812	1.157	3.038	3.221	2.795	2.754
R\$ / Cota	9,58	5,55	0,74	0,30	0,80	0,85	0,73	0,72
Rendimento Distribuído	36.582	22.482	2.706	2.667	2.667	2.591	2.515	1.143
R\$ / Cota	9,60	5,90	0,71	0,70	0,70	0,68	0,66	0,30

(1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade

(2) A partir de novembro, os resultados apresentados não estão consolidando valores do Triple A

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-21	dez-22	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23 ⁽⁴⁾
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.373	52.202	18.010	14.168	11.777	8.641	6.232	2.524
Imóveis ⁽³⁾	1.018.059	1.043.548	1.038.960	1.039.640	1.039.918	1.039.957	1.040.063	130.000
Imóveis em sociedade	-	-	-	-	-	-	-	262.944
Adiantamentos	1.672	195	215	212	208	205	202	198
Contas a Receber	2.483	2.271	14.514	14.381	15.552	15.426	14.149	1.355
Ativo Total	1.026.587	1.098.215	1.071.700	1.068.401	1.067.455	1.064.229	1.060.645	397.022
Passivo								
Provisão para reparos / outros	4.762	5.025	3.813	2.256	6.633	6.007	4.971	2.195
Obrigações por securitização	660.538	672.649	682.651	681.054	679.178	677.338	676.286	73.903
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	-	54.964	51.349	51.323	48.132	48.282	48.027	-
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	361.287	365.577	333.887	333.769	333.512	332.603	331.361	320.925
Passivo Total	1.026.587	1.098.215	1.071.700	1.068.401	1.067.455	1.064.229	1.060.645	397.022

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

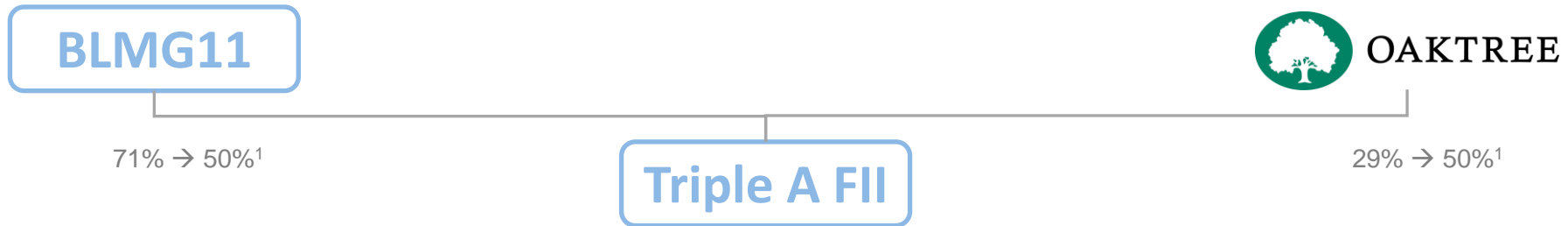
(2) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais

(3) Inclui ativos Triple A na linha Imóveis até out/23

(4) A partir de novembro, os resultados apresentados não estão consolidando valores do Triple A

Visão Geral do Balanço Patrimonial

Conforme cronograma, a Oaktree fez um aporte de R\$ 46 milhões no fundo Triple A em nov/23, restando ainda R\$ 125 milhões para serem aportados divididos em nov/24 e nov/25



BLMG

R\$ milhões

Novembro/23

Caixa	3
Ativos imobiliários	393
Outros Ativos	2
Total Ativos	397

CRI Jandira	76
Outros Passivos	0
Total Passivos	76

Patrimônio Líquido 321

LTV 19%

Participação do BLMG no Triple A atual de 71% que após a conclusão dos aportes da Oaktree se tornará 50%

Triple A

R\$ milhões

Novembro/23

Caixa	51
Ativos imobiliários	863
Outros Ativos	13
Total Ativos	927

CRIs	557
Outros Passivos	3
Total Passivos	560

Patrimônio Líquido 366

LTV 58%

Triple A Pro-Forma

R\$ milhões

Pro-Forma

Caixa	176
Ativos imobiliários	863
Outros Ativos	13
Total Ativos	1.052

CRIs	557
Outros Passivos	3
Total Passivos	560

Patrimônio Líquido 491

LTV 44%

**Aportes
Oaktree
+
R\$125m**

Composição das Obrigações por Securitização

Certificados de Recebíveis Imobiliários

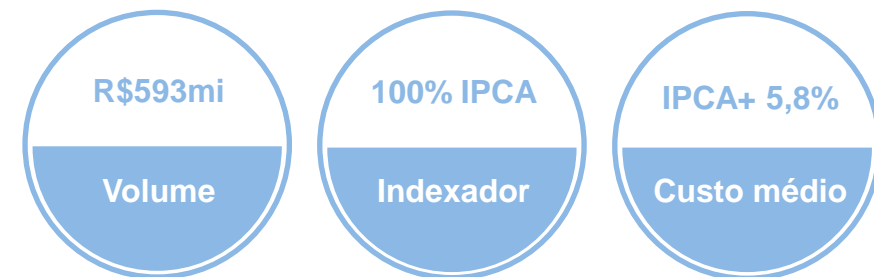
As obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI)¹ foram emitidos no âmbito das aquisição dos ativos e estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos. O vencimento para o CRI do BLMG11 é de **2032** e o vencimento para os CRIs do Triple A 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	74	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

Triple A

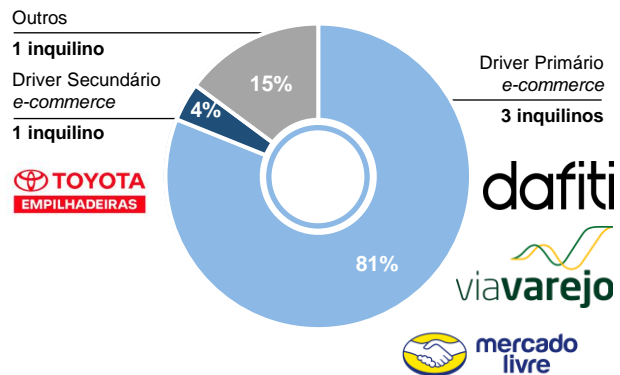
CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	257	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	248	IPCA	5,5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	57	IPCA	7,1%	Oct-21	May-34
Extrema	21J0705627	32	IPCA	9,5%	Oct-21	May-34
Total		593	IPCA	5,8%		



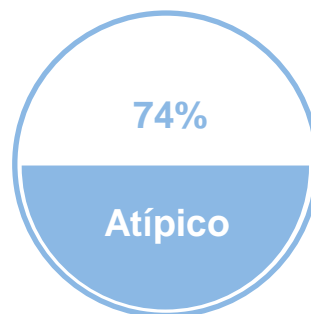
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

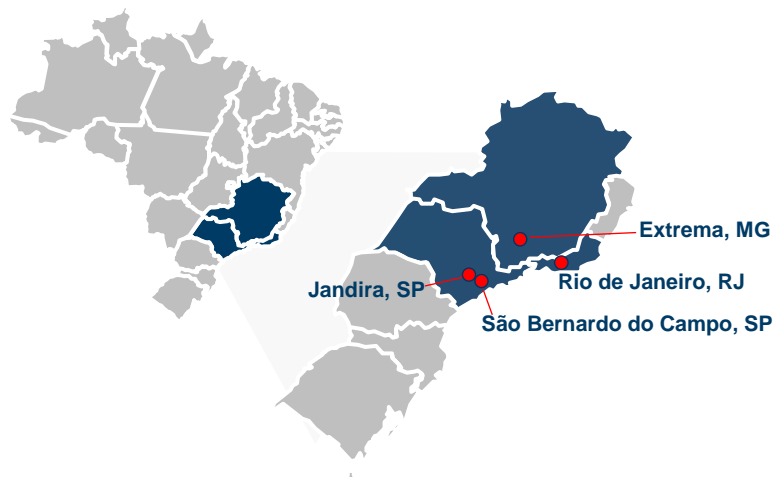
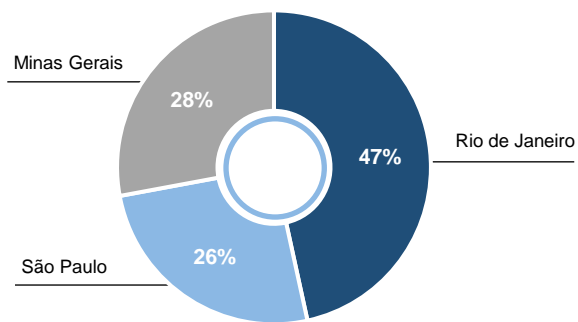
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

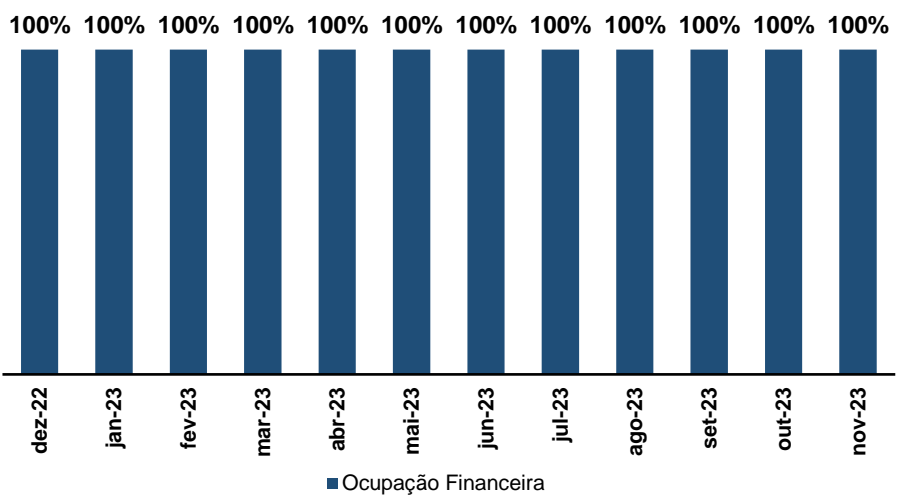


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos
 (2) Considerando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





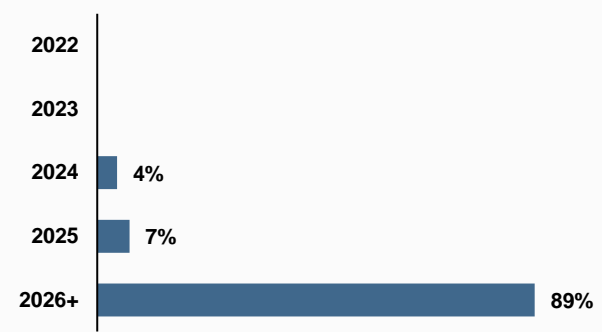
Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada

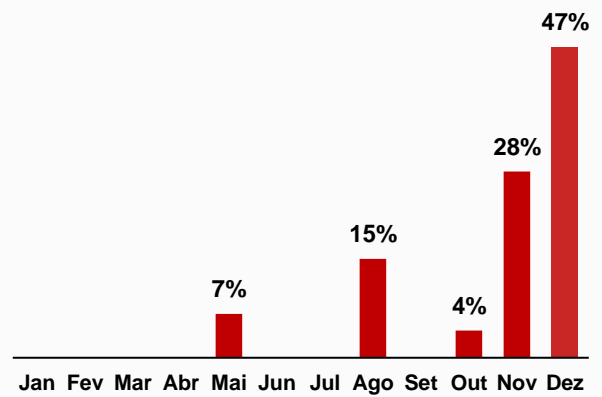
Vencimento



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

BMLogRIO



Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
266.521 m²

Nov/20



BMLogSBC



Abr/21



Mai/21

dafiti

BMLogEXTREMA



Jun/21



BMLogJANDIRA



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.

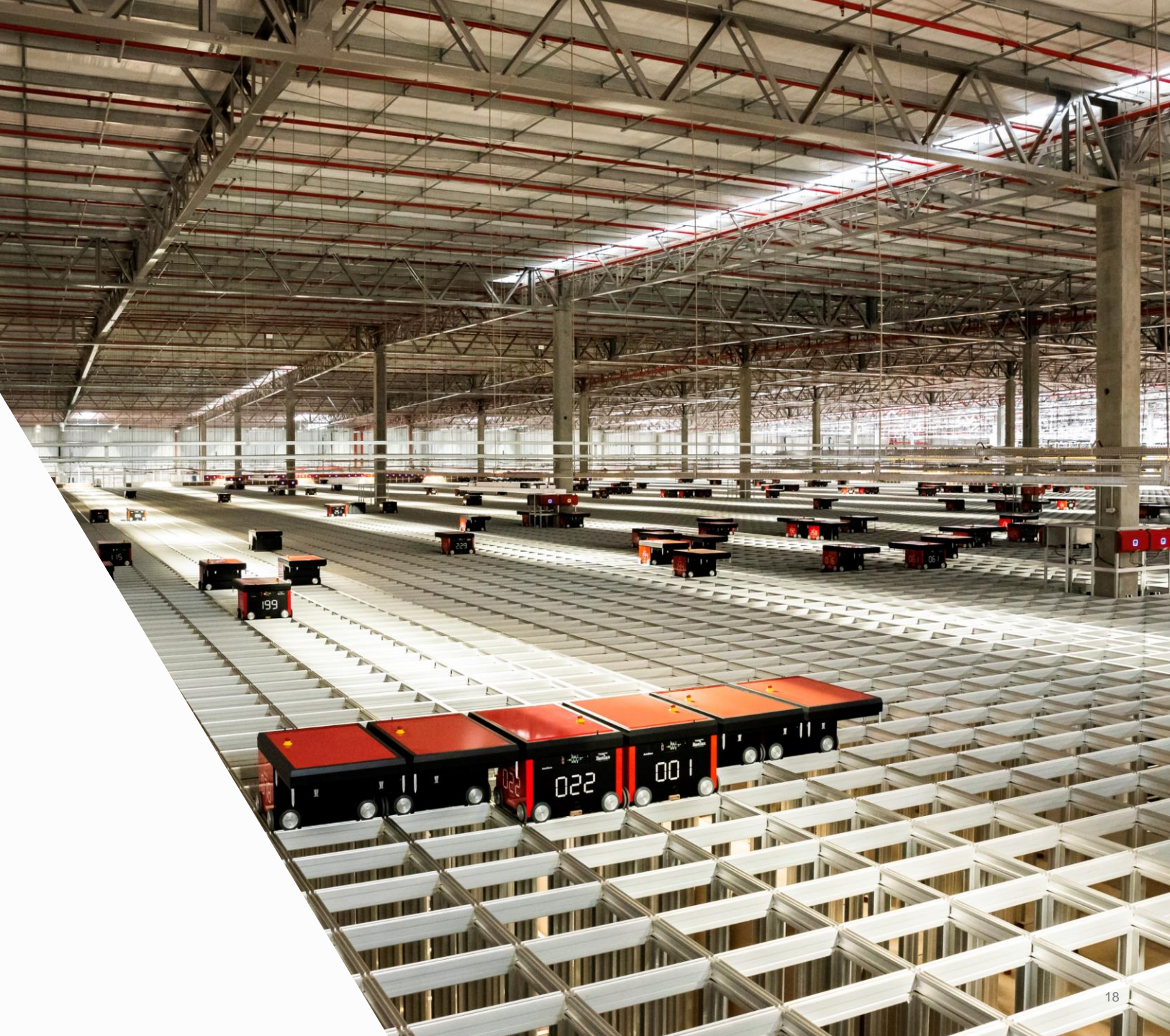


BMLog EXTREMA

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 Novembro 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



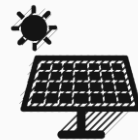
Estação própria para tratamento de esgoto



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

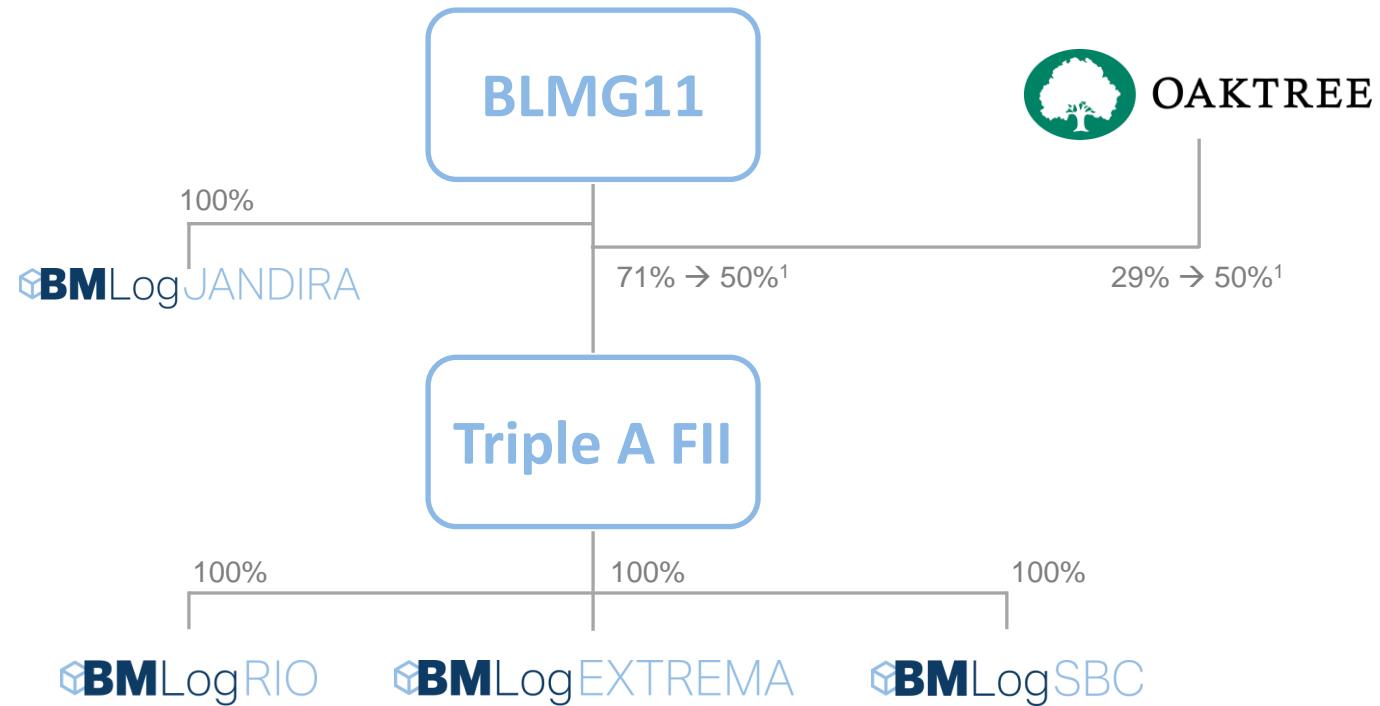


+de 450 mil caixas de armazenagem



+de 4 mil itens separados/hora na automação

Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação atualmente de 71% 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

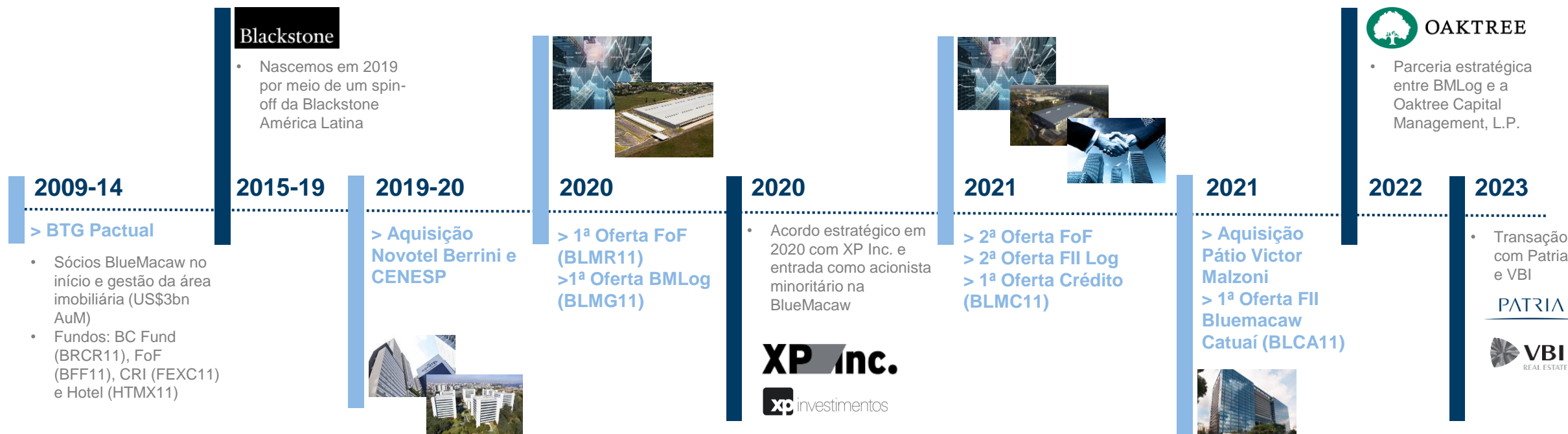
- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background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



Blue Macaw

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.