

Relatório Mensal | Abril 2024

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

5

▪ Quantidade de Cotas

4.268.807

▪ Número de Cotistas

14.470

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 342.316.960

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 80,19

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 38,66

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 30/04/2024

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

100%

Ocupação

6,2 anos

WAULT ⁽²⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

1,16%

Rendimento mensal ^(3,4)

R\$0,45

Dividendos Abr/24 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

Em Abril de 2024, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou aumento de 0,38%, acumulando 3,69% nos últimos 12 meses, enquanto o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) teve aumento de 0,31%, fechando seu acumulado de 12 meses em -3,04%. A taxa básica de juros fechou em 10,50% na última reunião do Copom, em 08 de maio. Enquanto isso, o Ibovespa, índice de referência da bolsa de valores brasileira, encerrou o mês com queda de 1,70%, aos 125.924 pontos. Já o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), indicador que reúne os principais FIs na B3 apresentou recuo de 0,77% e fechando o mês aos 3.381 pontos.

Como resultado de conversas com cotistas e feedback dos canais de RI, vamos seguir com uma estratégia de amortização mais acelerada dentro dos limites permitidos resultando em distribuição mensal futura em linha com o mês corrente.

No mês de Abril, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,45/cota, equivalente a um DY anualizado de 14,0% (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).

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 mensal.

Lembrete: Baker Hughes, atual locatária do BMLog Jandira, comunicou sua intenção de rescindir o Contrato de Locação e tem 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.

Informes de Rendimento: informamos que os Informes de Rendimento referentes ao ano-calendário 2023 foram disponibilizados pelo escriturador (Vortex) via email. Caso não tenham recebido favor acessar www.vortex.com.br ou através do email ir@vortex.com.br.

Resumo dos Ativos

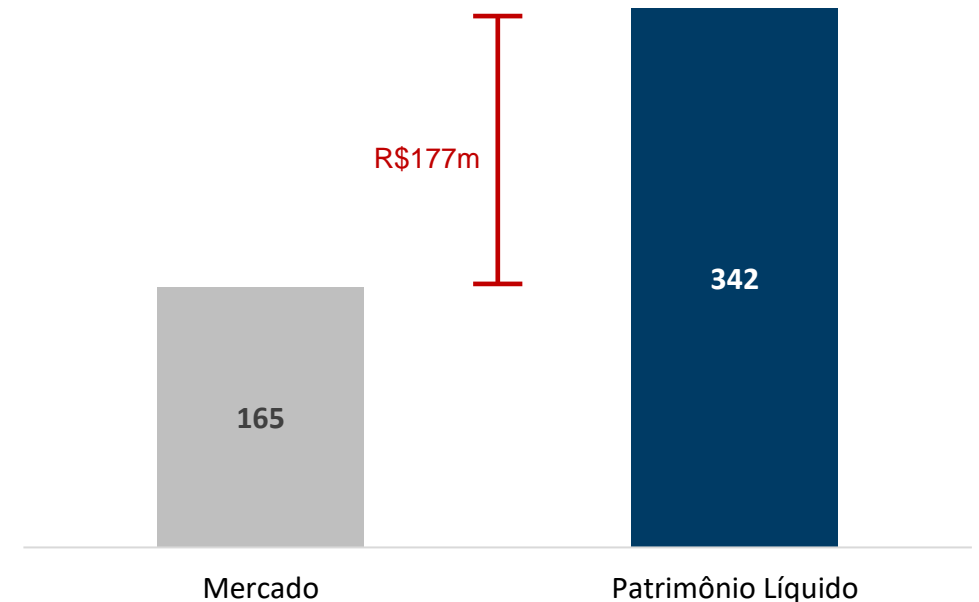
O Fundo possui dois ativos com participação de 100% e três ativos em sociedade com a Oaktree no qual possui 71,2%. Com os aportes de aprox. R\$125 milhões que ainda restam ser feitos pela Oaktree (nov/24 e nov/25) no veículo que tem a propriedade dos três ativos para amortização de dívida, a participação 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%	A	100.0%	
			266,523			(1)		992
							R\$mil /m2	3.7
Cabreuva	SP	Cabreuva	332,177	N/A	N/A	N/A	100.0%	40
							R\$mil /m2	0.1

R\$ milhões	Ativos em Sociedade			Ativos 100%		Total
	100%	71.2%	(A)	100%	(B)	(A+B)
Ativos Imobiliários	911	649		122		
Passivos	-554	-394		-72		
Caixa & Outros Ativos	45	32		3		
PL	402	288	+	54	=	342

Valor de Mercado vs PL

R\$m



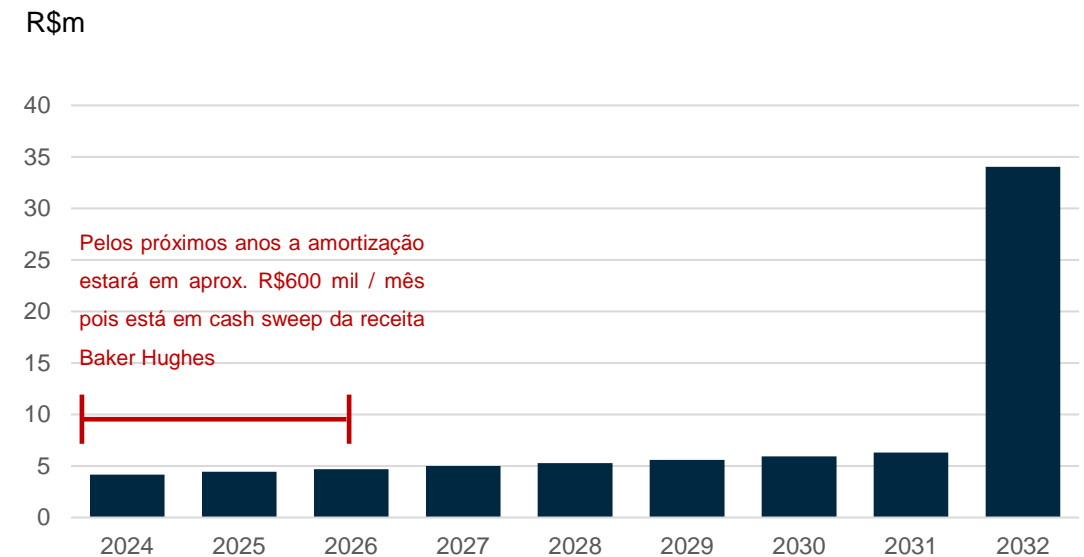
Resumo dos Fluxos de Caixa

Os quatro ativos operacionais geraram R\$6,8 milhões (ou R\$5,6 milhões na proporção do BLMG) de receita e R\$2,4 milhões no mês de Abril 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	5.8	4.6	1.0		
Despesas Financeiras e Operacionais	-3.1	-2.5	-0.8 ⁽²⁾		
Fluxo de Caixa	2.7	2.2	+	0.2	= 2.4
Fluxo de Caixa / Cota					0.55
Dividendo / Cota					0.45

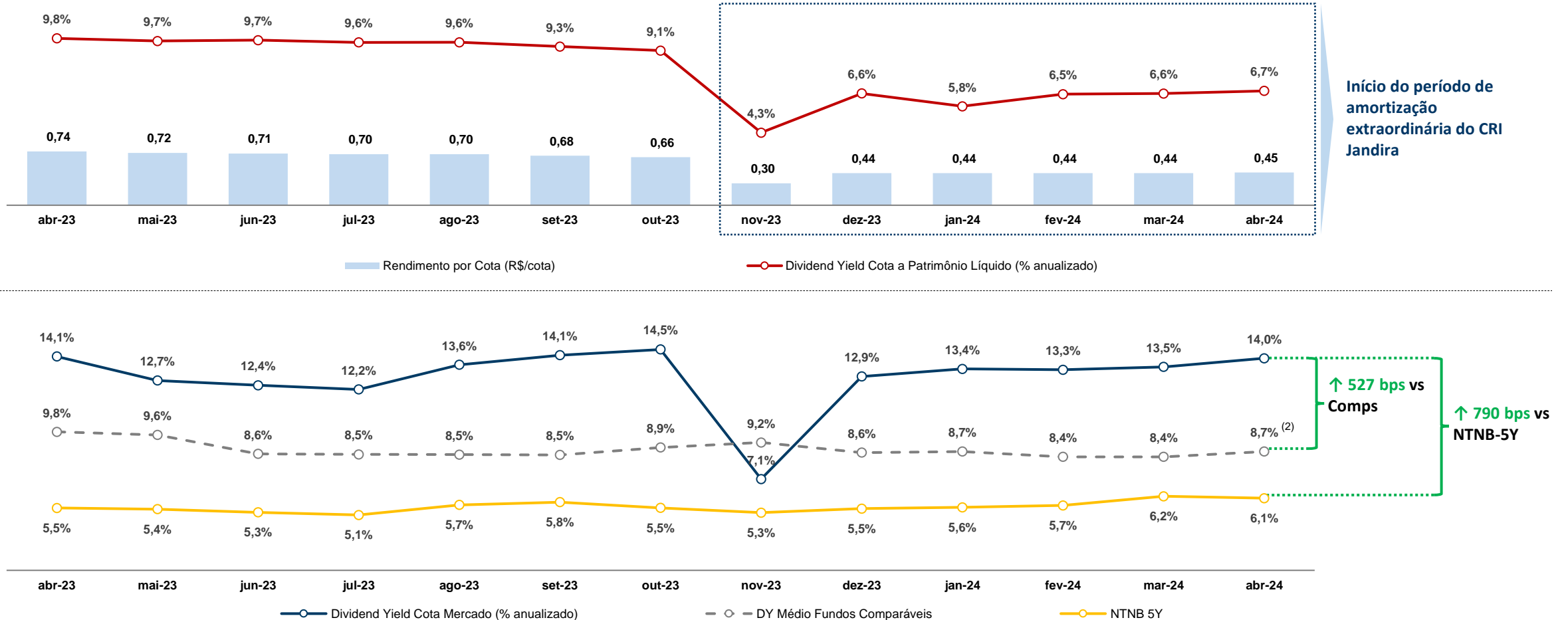
Cronograma Amortização Jandira



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

Performance do Fundo – Dividend Yield

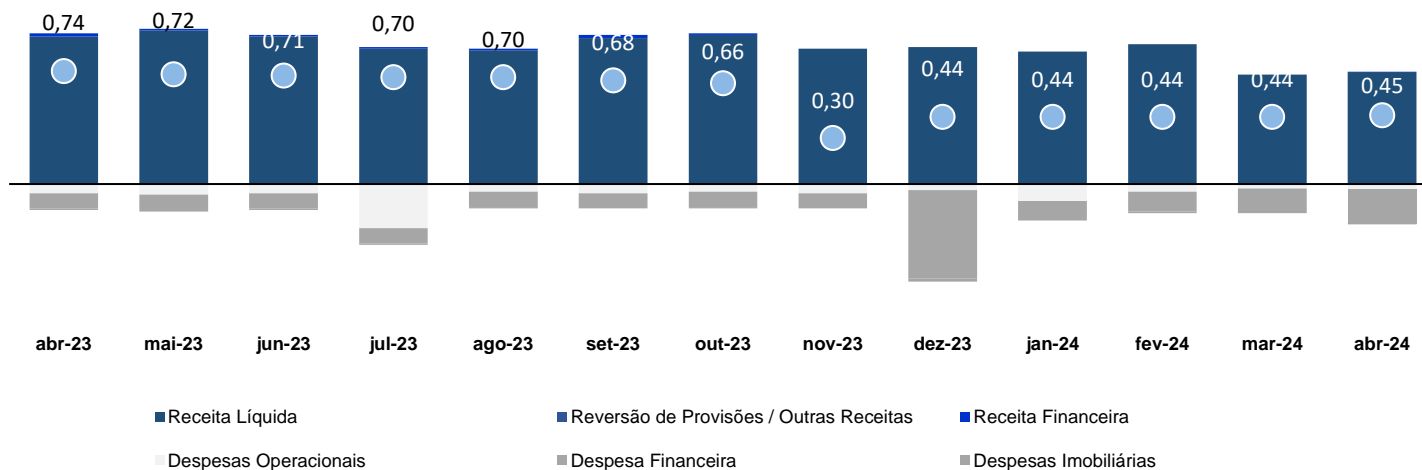
O fundo apresenta distribuição mensal superior à NTN-B de 5 anos e aos fundos comparáveis.



Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em Abril de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,45/cota ^(1,2).

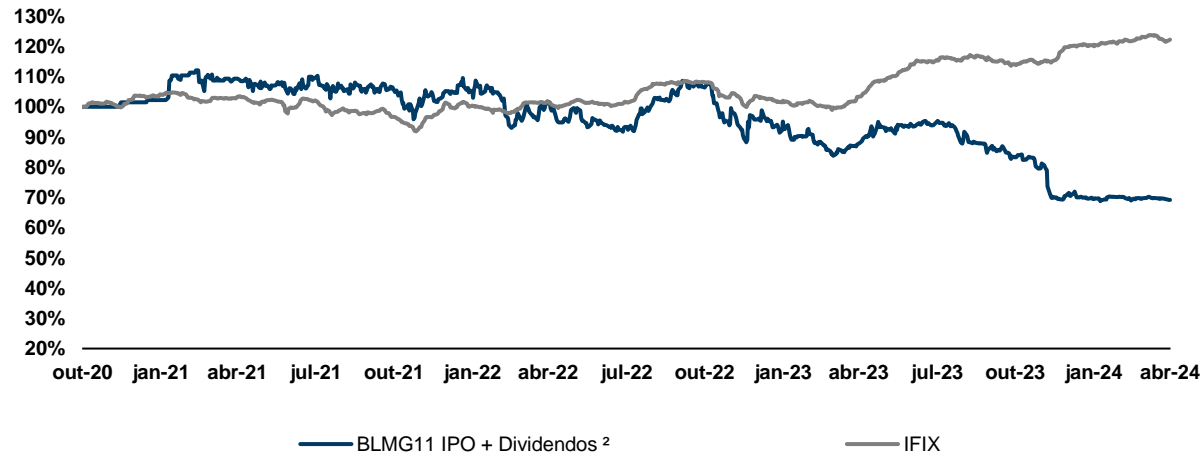
Performance em R\$/Cota



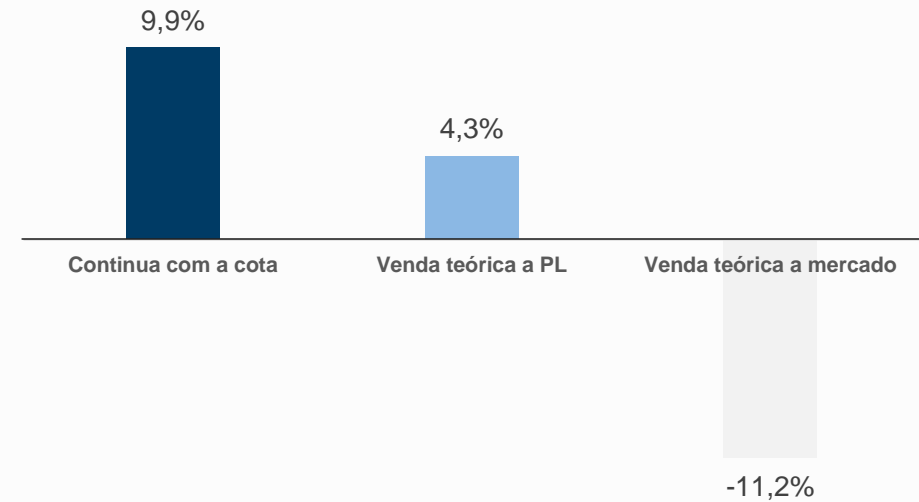
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado

Rentabilidade

Performance da Cota B3 (1)



Taxa interna anual de retorno (% a.a.)
(investimento no IPO)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) Considerando PL e valor da cota a preço de mercado.

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2023	YTD	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Receita de aluguel ⁽¹⁾	40.727	12.522	3.332	3.274	3.231	3.083	3.065	3.143
Receita Financeira	317	11	18	12	4	2	2	3
Despesas Financeiras	(6.896)	(2.589)	(368)	(2.216)	(711)	(574)	(677)	(627) ⁽²⁾
Taxa de Administração do Fundo	(4.218)	(636)	(173)	(154)	(262)	(128)	(120)	(126)
Outras Despesas Não Recorrentes	(406)	(308)	(55)	(9)	(161)	(73)	(41)	(33)
Lucro Caixa	29.524	9.000	2.807	907	2.101	2.310	2.229	2.359
R\$ / Cota	7,75	2,17	0,74	0,24	0,55	0,54	0,52	0,55
Rendimento Distribuído	30.408	7.354	1.143	1.676	1.676	1.878	1.878	1.921
R\$ / Cota	7,98	1,77	0,30	0,44	0,44	0,44	0,44	0,45

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

(2) Inclui despesa de atualização monetária extraordinária

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-22	dez-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Ativo								
Cotas de Fundo de Renda Fixa	52.202	1.054	2.524	1.054	358	370	429	571
Imóveis ⁽³⁾	1.043.548	81.500	130.000	81.500	122.362	122.362	122.362	122.362
Imóveis em sociedade	-	293.120	262.944	293.120	293.300	292.166	289.850	288.492
Contas a Receber	2.466	2.964	1.553	2.964	1.978	1.972	1.966	2.545
Ativo Total	1.098.215	378.638	397.022	378.638	417.998	416.871	414.607	413.971
Passivo								
Provisão para reparos / outros	5.025	7.195	2.195	7.195	7.228	7.195	7.201	7.214
Obrigações por securitização	672.649	65.947	73.903	65.947	65.464	65.067	64.779	64.440
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	54.964	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	365.577	305.495	320.925	305.495	345.305	344.609	342.627	342.317
Passivo Total	1.098.215	378.638	397.022	378.638	417.998	416.871	414.607	413.971

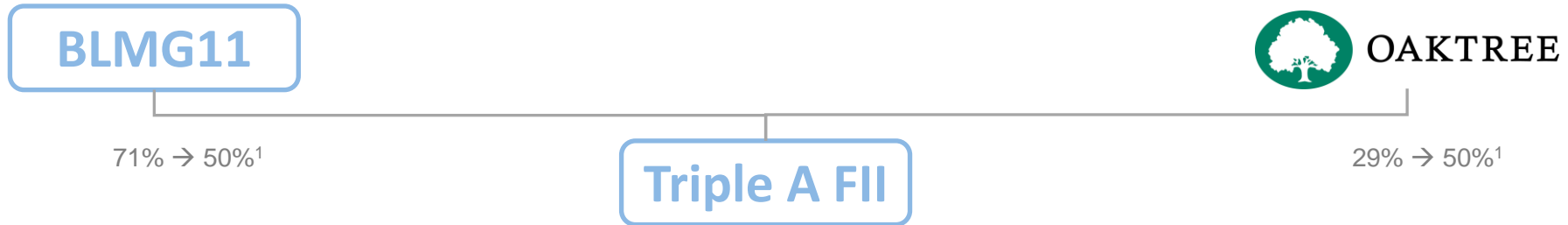
(1) Participação referente ao *stake* adquirido pela Oaktree Capital Management, L.P., conforme Fato Relevante publicado em 05/10/2022.

(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

Visão Geral do Balanço Patrimonial

Restam ainda R\$ 125 milhões para serem aportados pela Oaktree, divididos em nov/24 e nov/25



BLMG	
R\$ milhões	
	Abril/24
Caixa	1
Ativos imobiliários	411
Outros Ativos	3
Total Ativos	414
CRI Jandira	64
Outros Passivos	7
Total Passivos	72
Patrimônio Líquido	342
LTV	15%

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



Triple A	
R\$ milhões	
	Abril/24
Caixa	33
Ativos imobiliários	911
Outros Ativos	12
Total Ativos	956
CRIs	551
Outros Passivos	3
Total Passivos	554
Patrimônio Líquido	402
LTV	56%

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

Triple A Pro-Forma	
R\$ milhões	
	Pro-Forma
Caixa	158
Ativos imobiliários	911
Outros Ativos	12
Total Ativos	1.081
CRIs	551
Outros Passivos	3
Total Passivos	554
Patrimônio Líquido	527
LTV	43%

(1) Após aportes futuros pela Oaktree.

Composição das Obrigações por Securitização

Certificados de Recebíveis Imobiliários

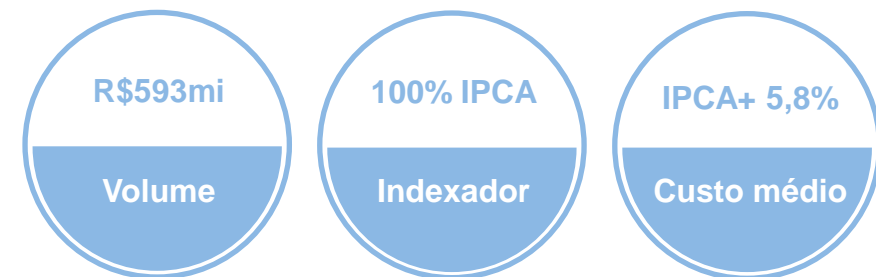
As obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI)¹ foram emitidos no âmbito das aquisição dos ativos e estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos. O vencimento para o CRI do BLMG11 é de **2032** e o vencimento para os CRIs do Triple A 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	64	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

Triple A

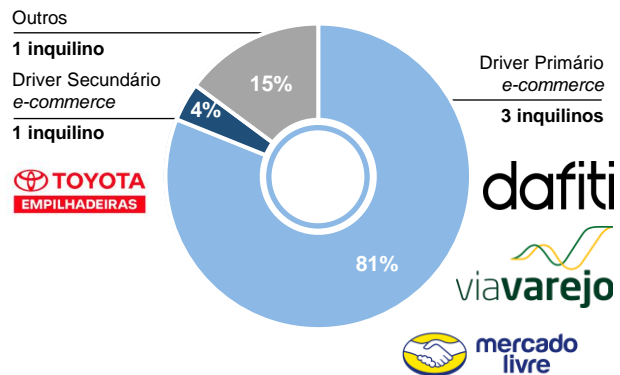
CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	257	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	247	IPCA	5,5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	58	IPCA	7,1%	Oct-21	May-34
Extrema	21J0705627	32	IPCA	9,5%	Oct-21	May-34
Total		593	IPCA	5,8%		



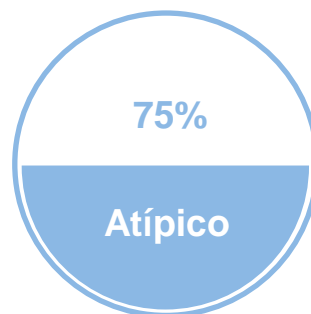
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

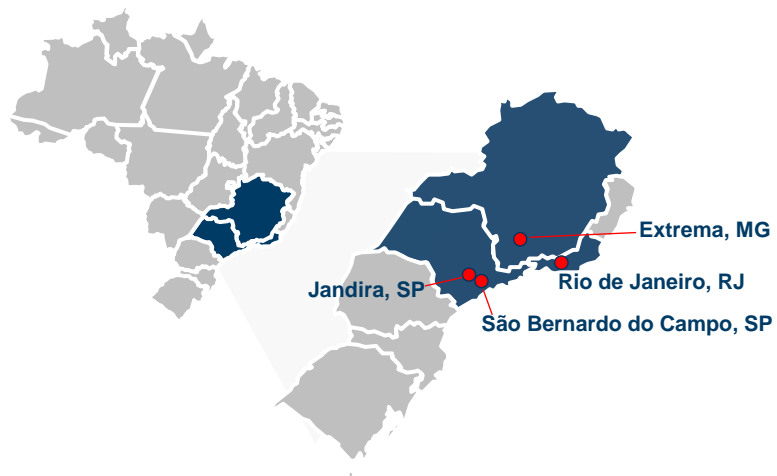
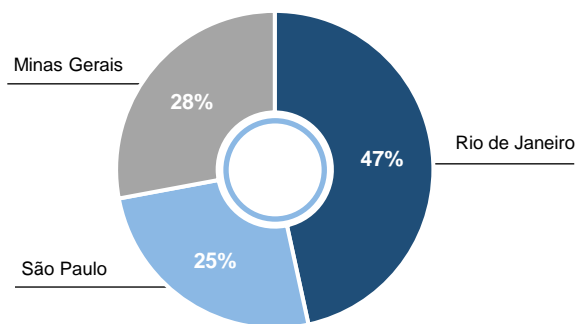
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

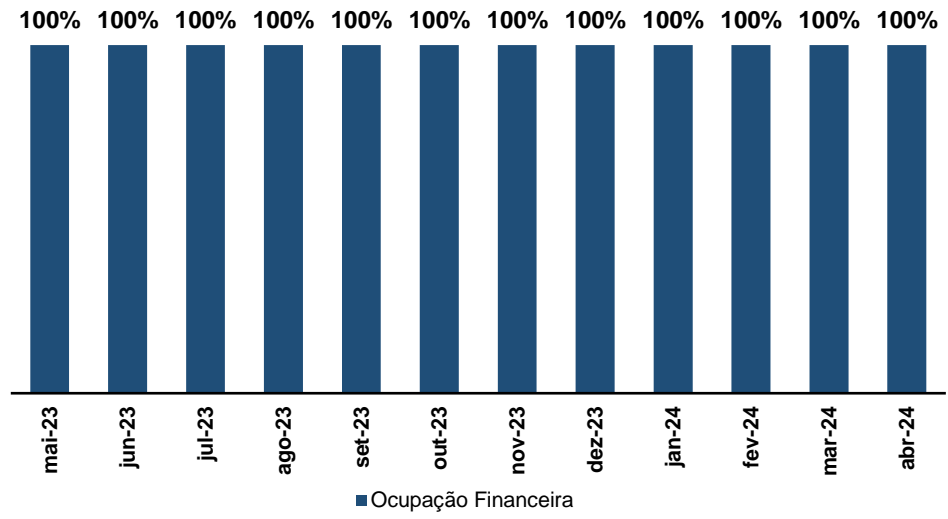


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos
 (2) Considerando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



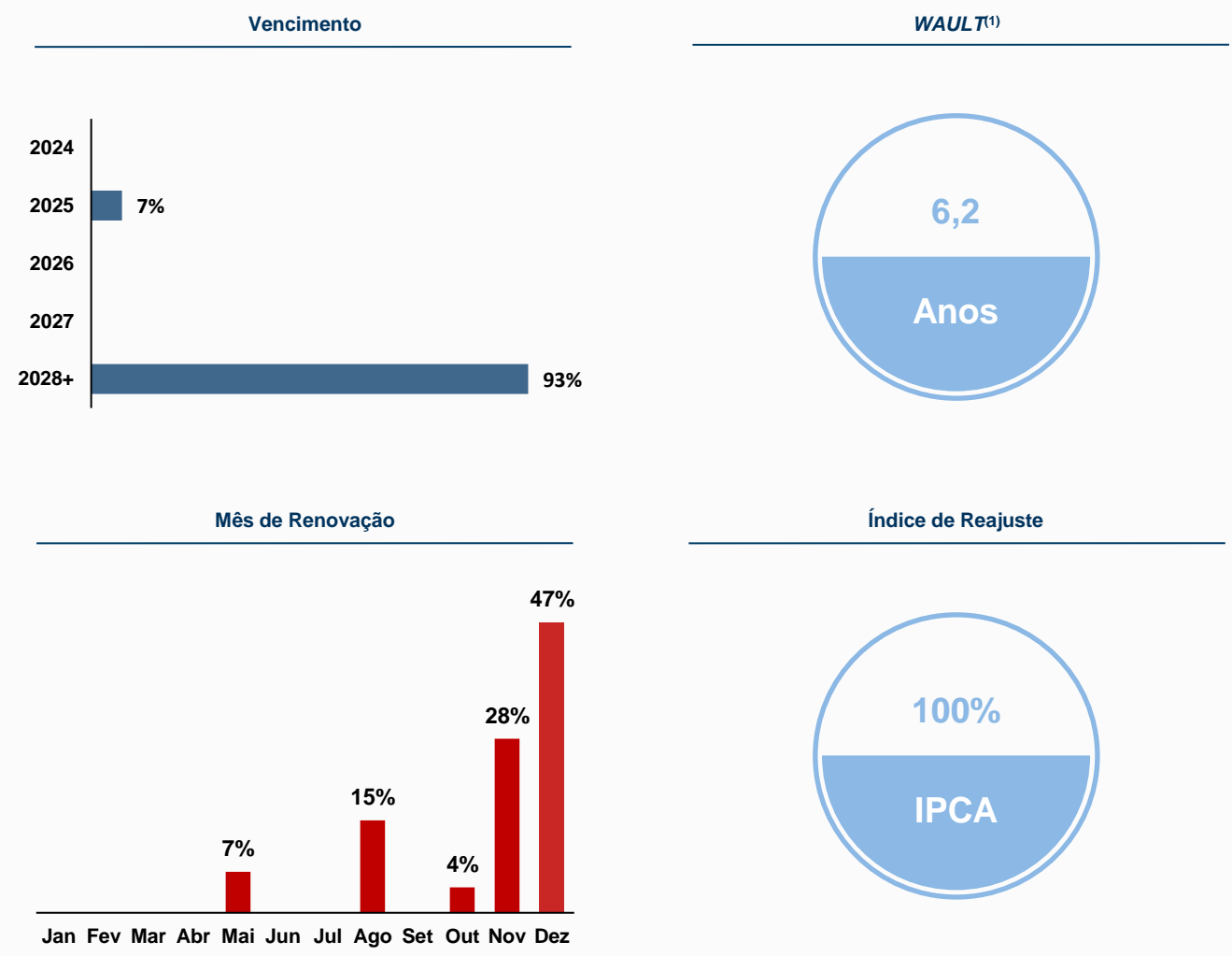


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada



(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
+
Terreno
332.177 m²

BMLogRIO



Nov/20



BMLogSBC



Abr/21



BMLogEXTREMA



Mai/21



BMLogJANDIRA



Jun/21



BMLogCABREUVA



Jan/24

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	Rodovia Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal, Cabreúva - SP
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	Classe AAA	Classe A	N/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	N/A
Área do Terreno	292.052 m ²	64.685 m ²	251.621 m ²	51.911 m ²	332.177 m ²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100%	N/A
Pé Direito	12,5 m	12 m	12 m	11 m	N/A
Capacidade do Piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	3 ton/m ²	N/A



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.

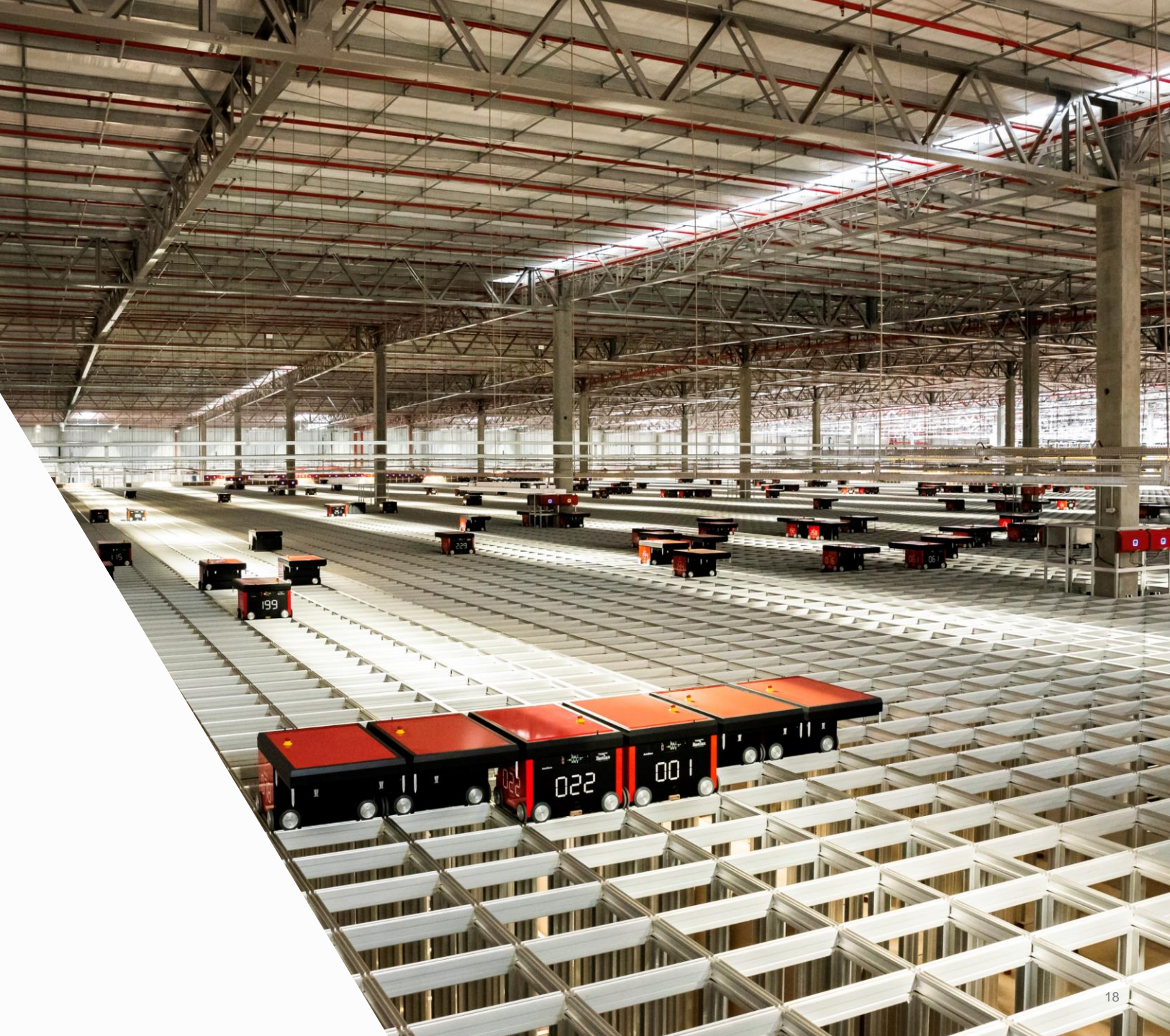


BMLog EXTREMA

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



Instalação de cancela na entrada do Condomínio – Inove Certo

Status: Em andamento

Regularizações



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

Status: Em andamento



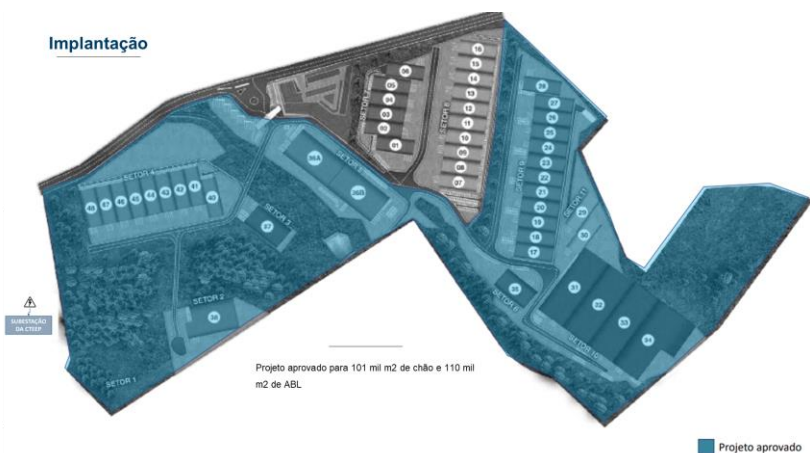
BMLog CABREUVA

O BMLog Cabreuva é um terreno com projeto aprovado e pronto para ser desenvolvido dentro do Cabreúva Business Park

BMLog CABREUVA

Área de terreno de 332 mil m² e área homogeneizada de 225 mil m² adjacente a subestação da CTEEP além de fácil acesso à Jundiá e às principais rodovias da região

Implantação



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



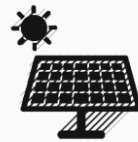
Estação própria para tratamento de esgoto



Redução do uso de plástico



BMLog RIO



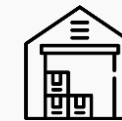
Placas solares na portaria que alimentam os aquecedores dos vestiários



BMLog JANDIRA



Uso de tecnologia e práticas de referência em segurança do trabalho



+de 70 docs passagem +100 caminhões/dia

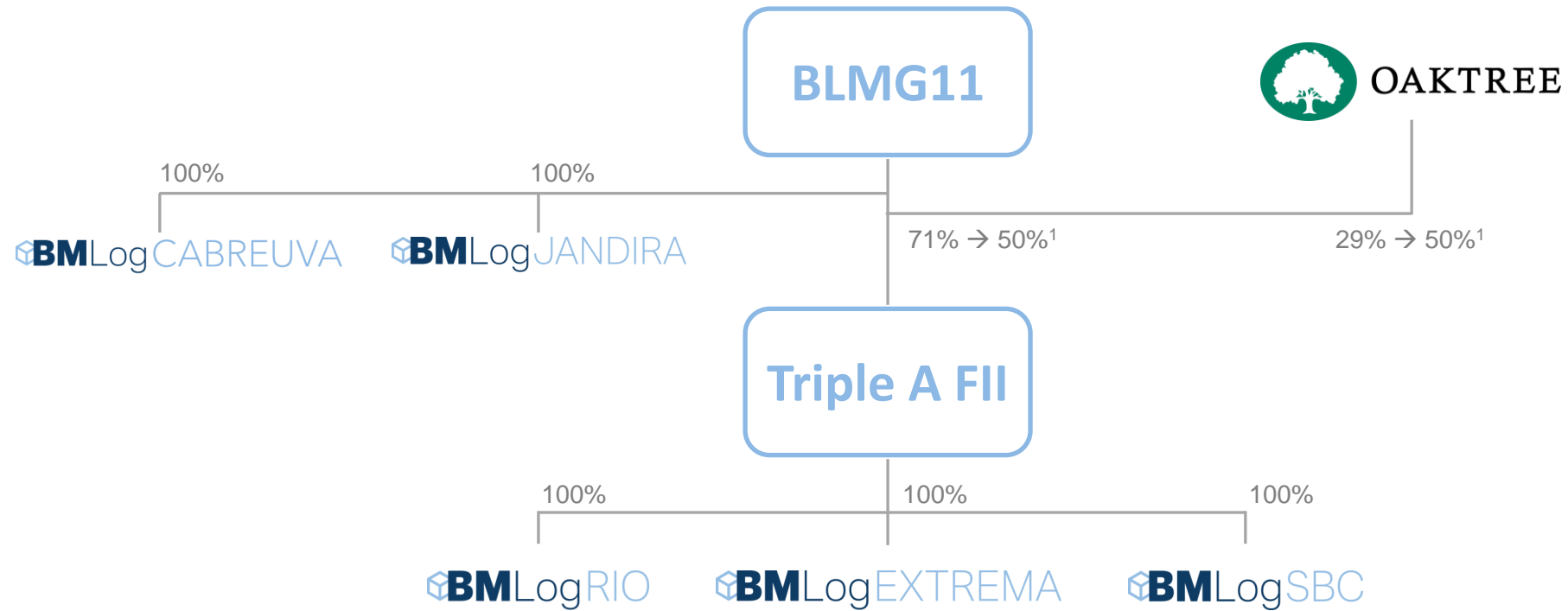


+de 450 mil caixas de armazenagem



+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

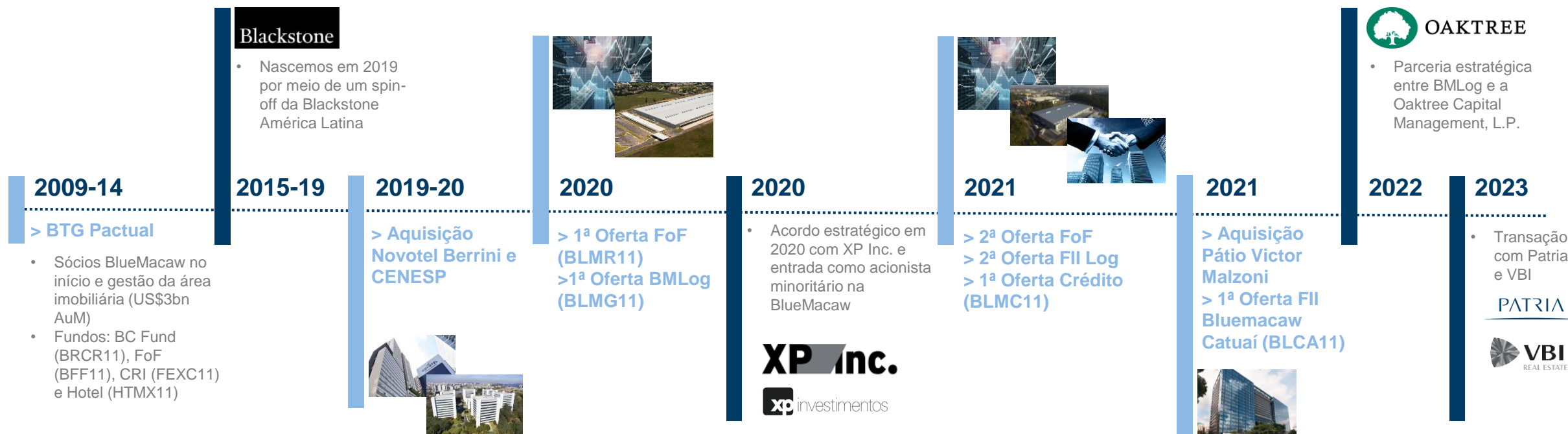
Blue  Macaw

Blue  Macaw

SOBRE O GESTOR

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.