

Relatório Mensal | Junho 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

14.327

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 309.174.633

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 72,43

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 38,70

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 28/06/2024

Grandes Números BLMG11

100%

Ocupação

1,16%

Rendimento mensal ^(1,2)

R\$0,45

Proventos Jun/24 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

No mês de Junho, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,45/cota, pagos via amortização extraordinária de cotas. Isso 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.

No mês de Junho tivemos avanços importantes no tema de redução/ eliminação da alavancagem no BLMG.

No dia 10 de junho (link [Fato Relevante](#)), o BLMG celebrou a venda de 50% de sua posição no fundo Triple A (onde estão seus ativos em sociedade) ao GGRC11 por R\$112,5 milhões, concomitantemente à subscrição de 10 milhões de cotas do GGRC11 no mesmo valor. Isso permite ao Fundo ter um ativo líquido (as cotas do GGRC11 que negociam aprox. R\$1 milhão/dia) com *upside* na visão dos gestores e também manter exposição aos ativos em sociedade com a Oaktree. Vale lembrar que para tornar os ativos em sociedade líquidos é necessária uma venda dos mesmos e há um acordo de cotistas com a Oaktree. A página 5 do relatório contém mais detalhes da transação.

No dia 25 de junho (link [Fato Relevante](#)) o BLMG celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra do BMLog Jandira por R\$ 38,5 milhões que em conjunto com a indenização advinda da rescisão contratual do aluguel serão suficientes para que o Fundo possa seguir com a quitação integral do CRI vinculado ao BMLog Jandira, que, em 30 de junho de 2024, totalizava aprox. R\$ 64,5 milhões. O fechamento da transação está sujeito à satisfação de condições suspensivas e resolutivas, em especial a desocupação física do imóvel dado que o comprador tem intenção de utilizá-lo para uso próprio, com expectativa de conclusão até 31 de dezembro de 2024. Com a conclusão, o BLMG não terá mais alavancagem.

Como tema subsequente, no dia 17 de julho foi aprovada com 94% de votos favoráveis a amortização extraordinária de R\$0,45/cota com pagamento em 31 de julho.

Lembrete: Baker Hughes, atual locatária do BMLog Jandira, comunicou sua intenção de rescindir o Contrato de Locação (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) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura;

(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 28/06/2024

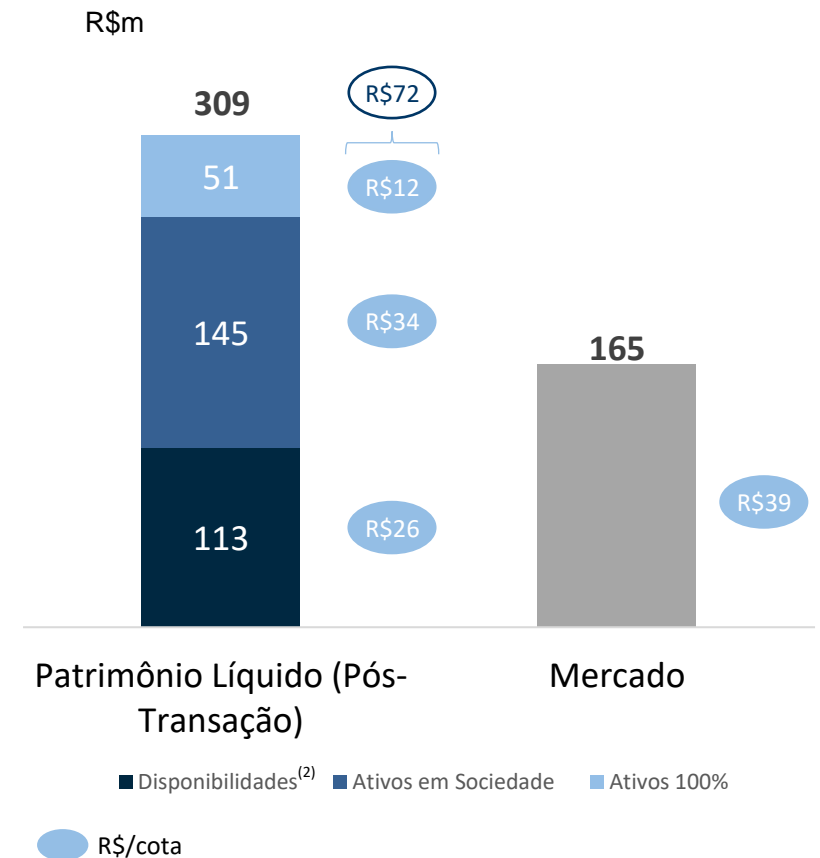
Resumo dos Ativos

O Fundo possui dois ativos com participação de 100% e três ativos em sociedade com a Oaktree no qual possui 35,6%, após a transação de 10 de junho. 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 25% nesses ativos.

O Fundo possui R\$113m de disponibilidades entre caixa e FII listados com liquidez.

Valor de Mercado vs PL

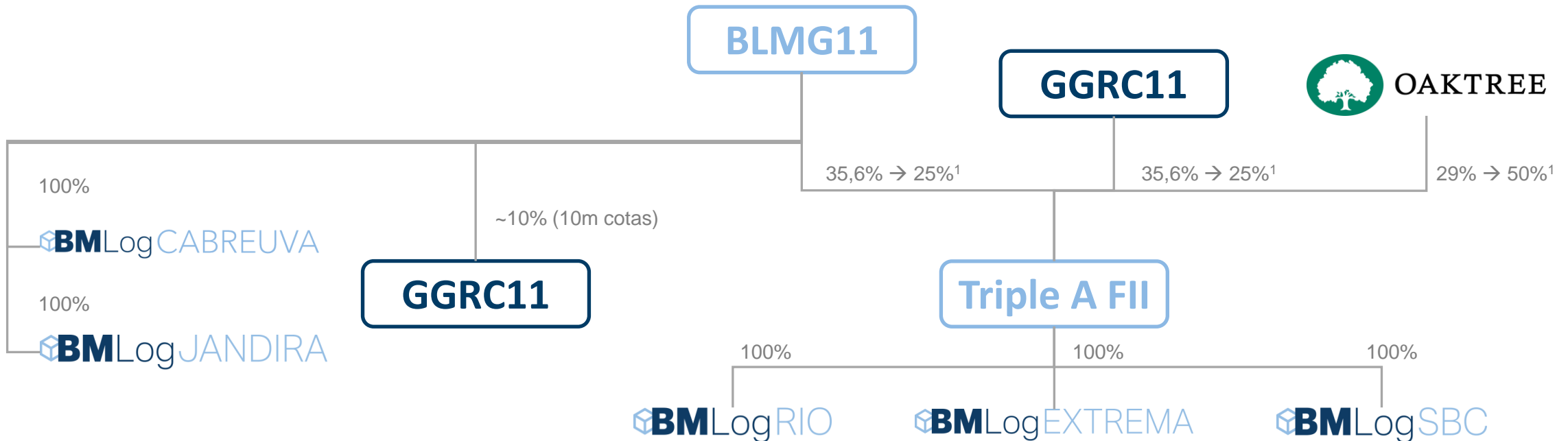
Ativo	UF	Cidade	ABL	Inquilino	Vacância	Classificação	Participação	R\$m
Rio	RJ	Rio de Janeiro	145,578	Via Varejo	0%	AAA	35,6%	
Extrema	MG	Extrema	76,878	Dafiti	0%	AAA	35,6%	
SBC	SP	São Bernardo do Campo	26,940	Mercado Livre / Toyota	0%	AAA	35,6%	
Jandira	SP	Jandira	17,127	Baker Hughes (1)	0%	A	100.0%	
			266,523					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



Resumo da Transação com GGRC11

Com o objetivo de seguir o plano de redução de alavancagem e aumentar diversificação, o BLMG11 celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Cotas de FII com o GGRC11 objetivando a venda de 50% de sua posição no fundo Triple A (1.125.000 cotas ordinárias e 500.000 cotas preferenciais) por R\$112,5 milhões e concomitante subscrição de 10 milhões cotas do GGRC11 pelos mesmos R\$112,5 milhões

O GGRC11 é um fundo referência dentro os FIIs dedicados ao mercado de galpões, possui 14 ativos em diversos estados do Brasil e possui um Patrimônio Líquido de mais de R\$1 bilhão



Resumo dos Fluxos de Caixa

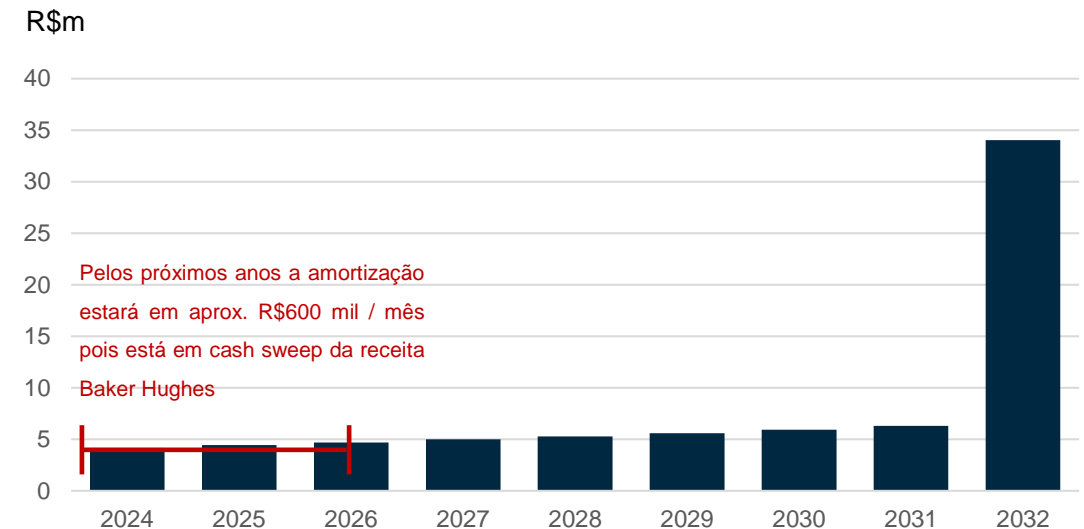
Devido ao reflexo das transações descritas na página Grandes Números do relatório: (1) houve impacto contábil que afetou a capacidade de distribuição de dividendos, o que foi compensado através de uma amortização extraordinária de cotas de valor equivalente ao dividendo mensal; (2) houve redução das despesas financeiras e operacionais devido à liquidação das cotas do Triple A.

O BMLog Jandira está atualmente locado por R\$56/m² para um inquilino que já notificou sua saída, dessa forma após analisar que um capex para tornar o ativo mais líquido demandaria investimentos potencialmente acima de R\$1.000/m² para um aluguel significativamente mais baixo, optou-se pela venda do ativo. Com a transação anunciada da venda do BMLog Jandira haverá uma amortização completa do CRI na sua conclusão. Esperamos para o segundo semestre fazer uma revisão favorável do dividendo por cota

Fluxo de Caixa BLMG

R\$ mil	Total
Receitas	2.938
Despesas Financeiras e Operacionais	-603
Fluxo de Caixa Operacional	2.335
Fluxo de Caixa Operacional/cota	0,55
Impacto contábil/cota	-7,16
Proventos/cota	0,45

Cronograma Amortização Jandira

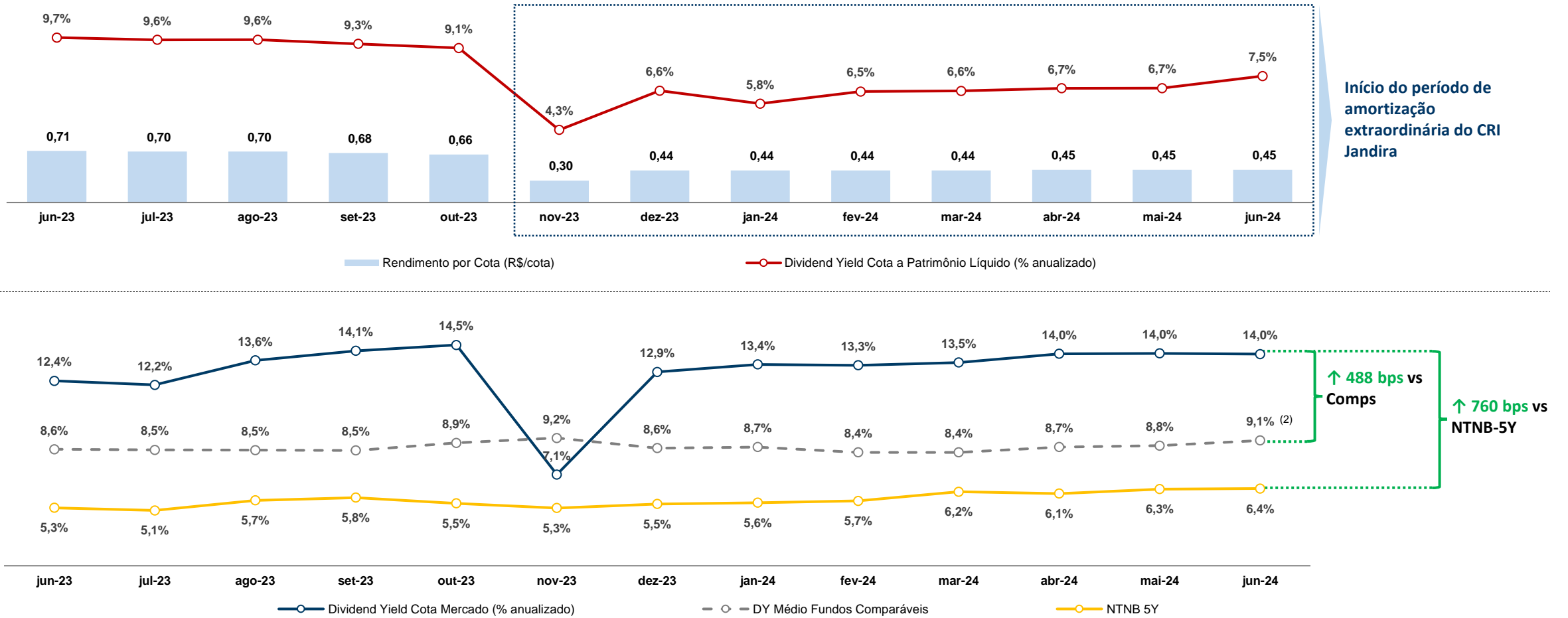


[Clique aqui](#) para cronograma detalhado no site da securitizadora

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a. a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	66	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

Performance do Fundo – Dividend Yield

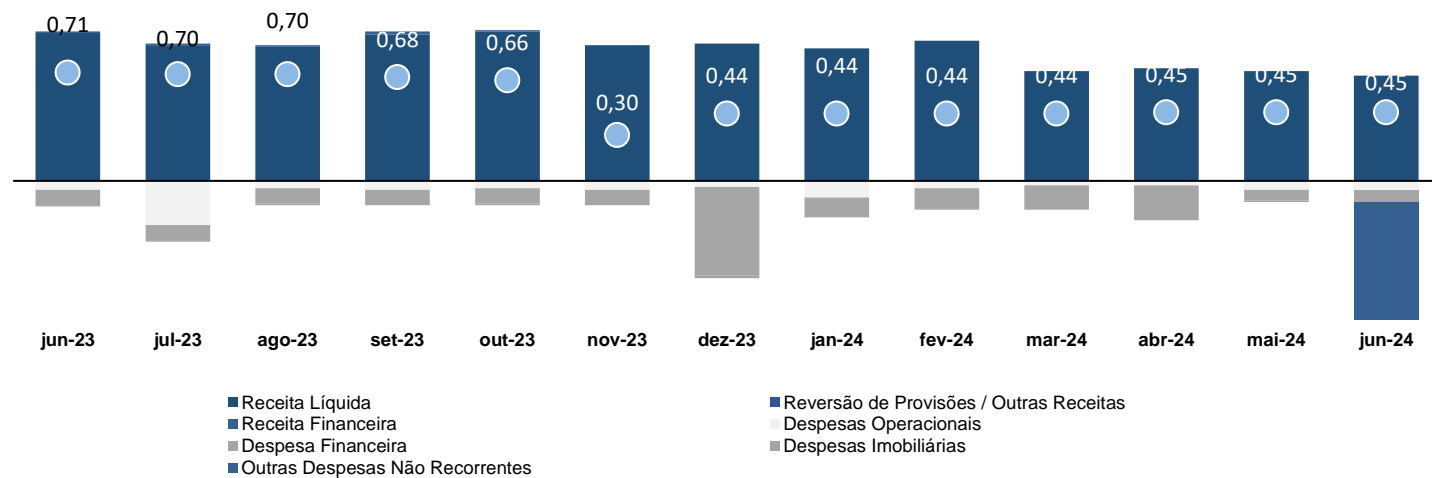
O fundo apresenta distribuição mensal superior à NTN-B de 5 anos e aos fundos comparáveis.



Performance do Fundo – Dividend Yield

Em Junho de 2023, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,45/cota ^(1,2,3).

Performance em R\$/Cota

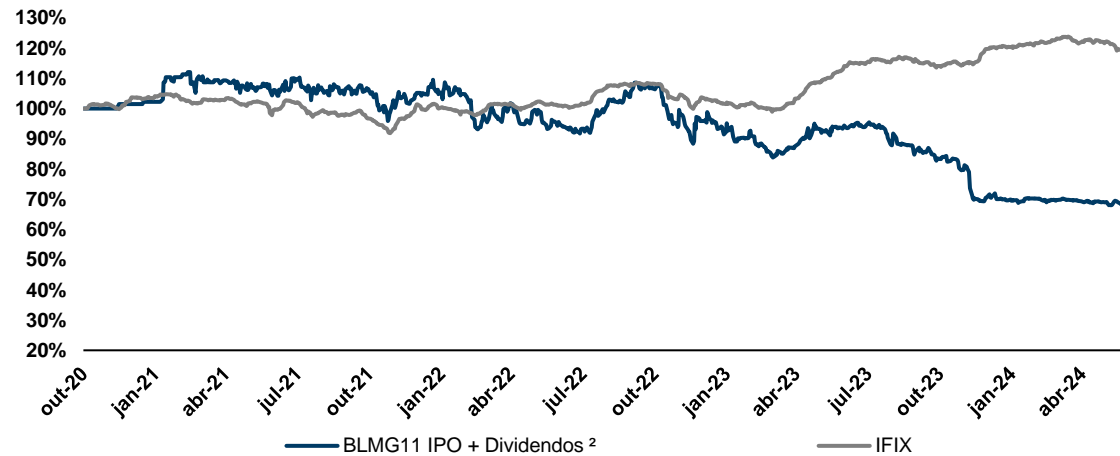


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado
 (3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização extraordinária de cotas
 (4) Resultado de outras despesas não recorrentes em jun/24 é referente à venda de participação no Triple A

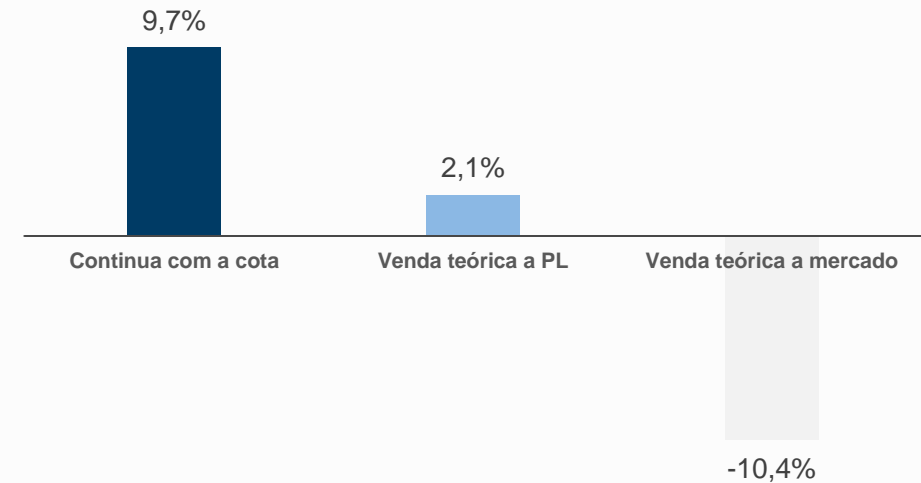


Rentabilidade

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	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Receita de aluguel ⁽¹⁾	40.727	18.513	3.231	3.083	3.065	3.143	3.052	2.938
Receita Financeira	317	16	4	2	2	3	3	2
Despesas Financeiras ⁽²⁾	(6.896)	(3.222)	(711)	(574)	(677)	(627)	(313)	(321)
Taxa de Administração do Fundo	(4.218)	(906)	(262)	(128)	(120)	(126)	(139)	(131)
Outras Despesas Não Recorrentes	(406)	(31.143)	(161)	(73)	(41)	(33)	(101)	(30.734)
Lucro Caixa	29.524	(16.789)	2.101	2.310	2.229	2.359	2.457	(28.246)
R\$ / Cota	7,75	(3,88)	0,55	0,54	0,52	0,55	0,58	(6,62)
Distribuição⁽³⁾	30.408	11.195	1.676	1.878	1.878	1.921	1.921	1.921
R\$ / Cota	7,98	2,67	0,44	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45

- (1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade
(2) Inclui despesa de atualização monetária extraordinária
(3) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a jun/24

Balanco Patrimonial

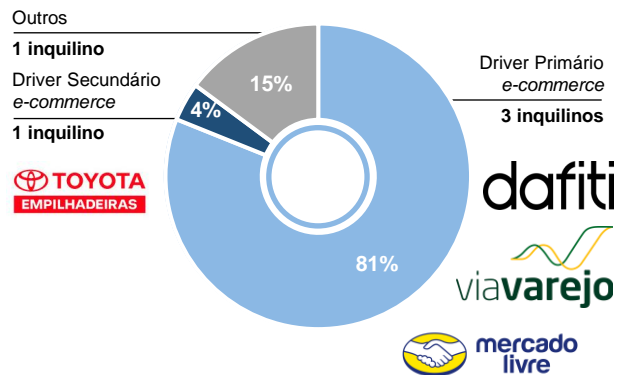
R\$ mil	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e Fls líquidos ⁽²⁾	1.054	358	370	429	571	454	113.000
Imóveis	81.500	122.362	122.362	122.362	122.362	122.362	122.362
Imóveis em sociedade	293.120	293.300	292.166	289.850	288.492	287.409	142.891
Contas a Receber	2.964	1.978	1.972	1.966	2.545	2.548	2.594
Ativo Total	378.638	417.998	416.871	414.607	413.971	412.774	380.847
Passivo							
Provisão para reparos / outros	7.195	7.228	7.195	7.201	7.214	6.180	7.144
Obrigações por securitização	65.947	65.464	65.067	64.779	64.440	64.440	64.528
Patrimônio Líquido	305.495	345.305	344.609	342.627	342.317	342.154	309.175
Passivo Total	378.638	417.998	416.871	414.607	413.971	412.774	380.847

- (1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais
(2) A partir de jun/24, inclui cotas GGRC

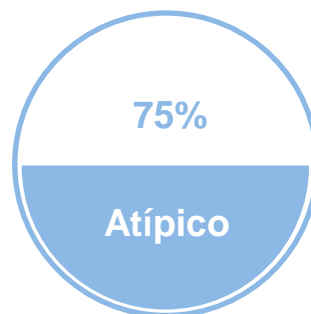
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

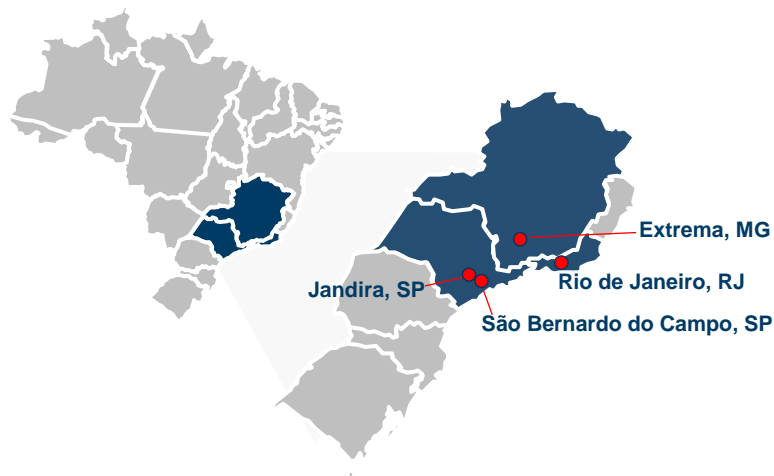
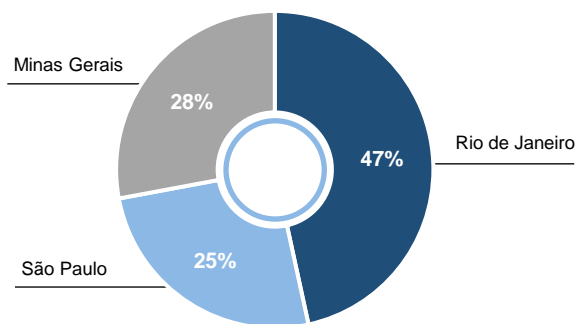
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região

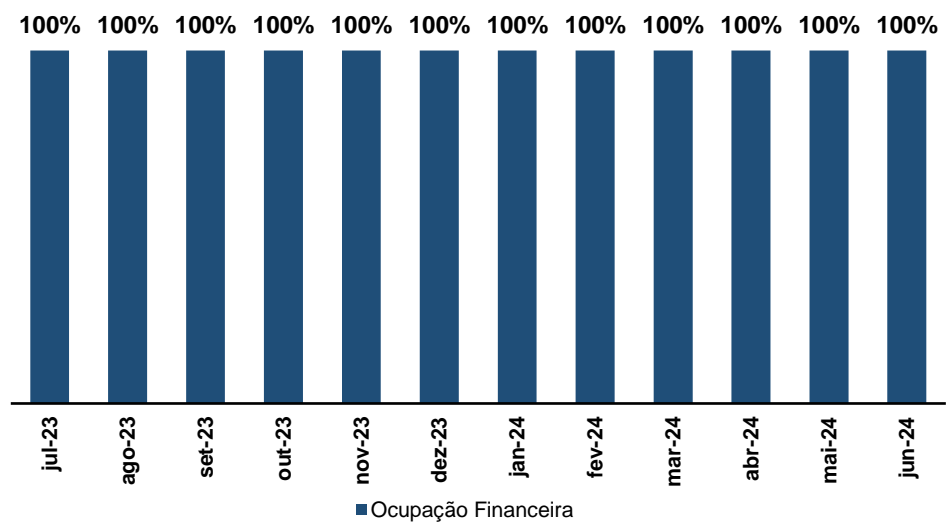


(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos
 (2) Considerando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



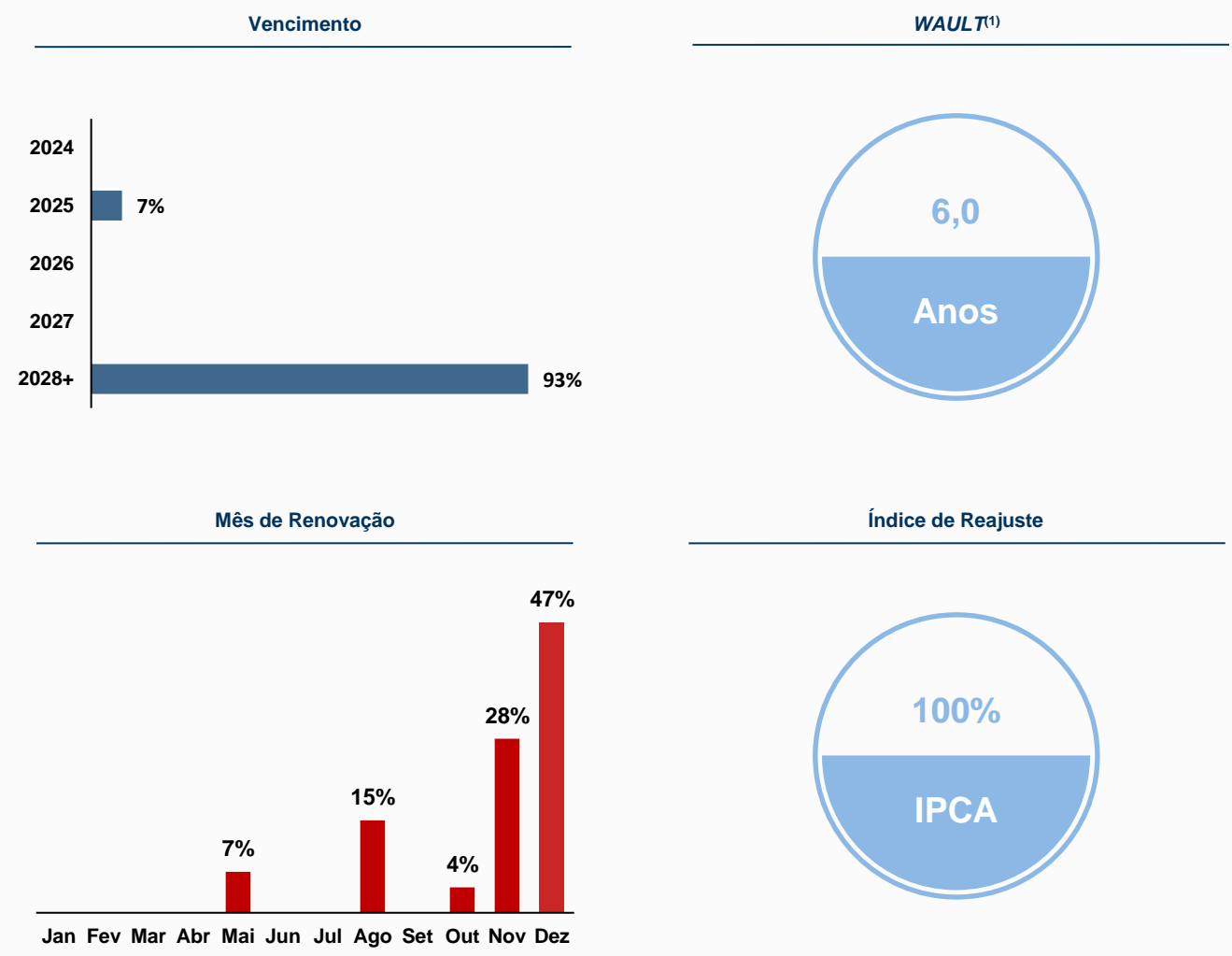


Indicadores Operacionais



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

BMLogRIO



Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
266.521 m²
+
Terreno
332.177 m²



Nov/20



BMLogSBC



Abr/21



Mai/21

dafiti

BMLogEXTREMA



Jun/21



BMLogJANDIRA



Jan/24

BMLogCABREUVA




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 (Bombeiros/Cartório) – Alpha Soluções

Status: Em andamento

An aerial photograph showing a large, modern industrial building with a white, corrugated metal roof under construction. The building is situated in a rural area with rolling hills and green fields. To the left of the building is a large, reddish-brown dirt area, possibly a construction site or a parking lot. In the background, there are more hills and a small town or village. The sky is clear and blue. A semi-transparent dark grey shape is overlaid on the left side of the image, containing the text.

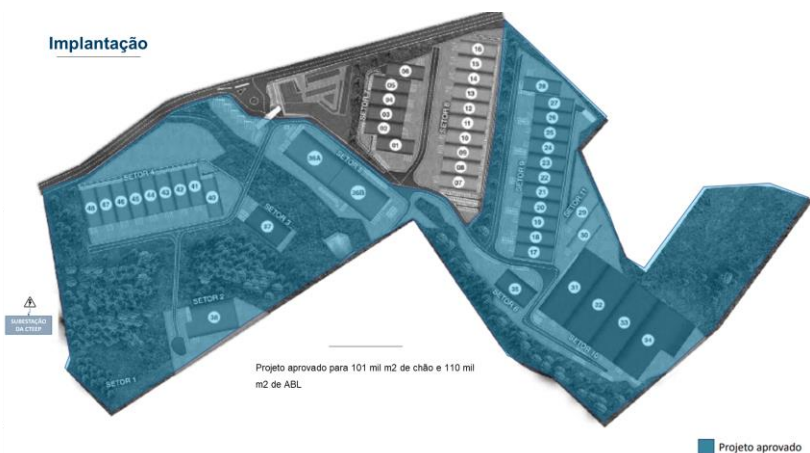
BMLog CABREUVA

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



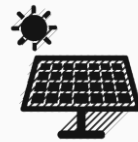
Estação própria para
tratamento de esgoto



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

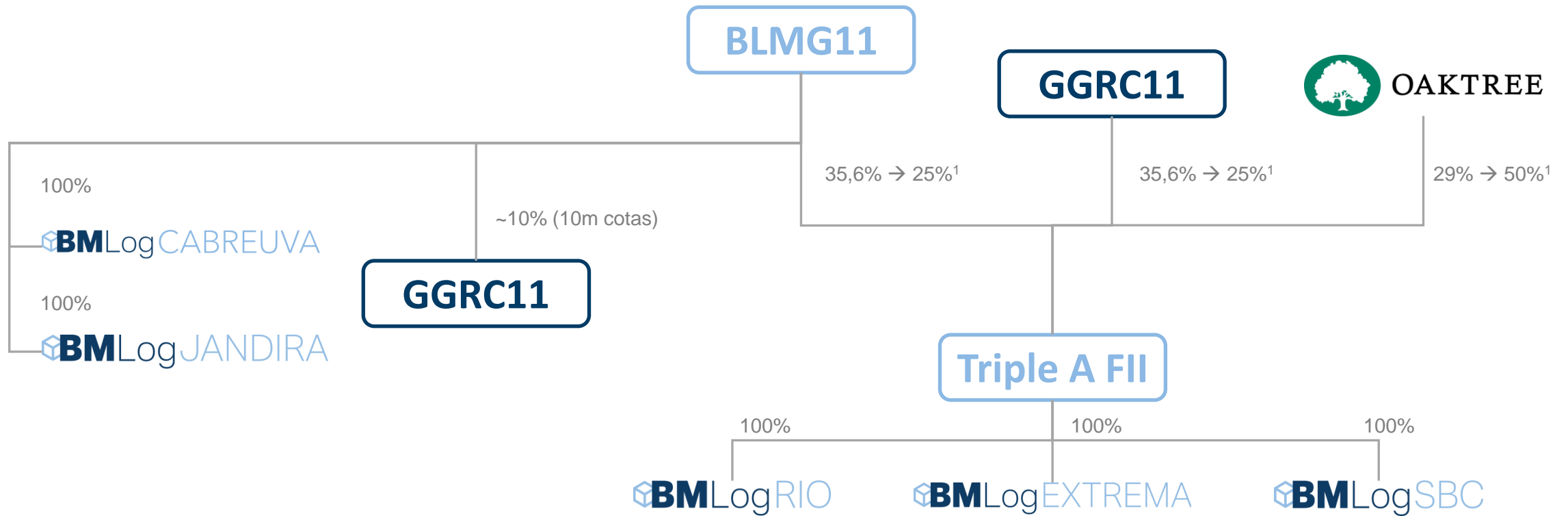


+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação

Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação atualmente de 71% que após transação com GGRC e a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 25%

Visão Geral do TripleA

O fundo TripleA originalmente era uma sociedade entre o BLMG e a Oaktree e após a transação do dia 10 de junho conta também com o GGRC. A proporção de participação é de 35,6% para o BLMG, 35,6% para o GGRC e 29% para a Oaktree. Após os aportes ainda remanescentes de R\$125 milhões em Nov/24 e Nov/25 a proporção de participação será 25% para o BLMG, 25% para o GGRC e 50% para a Oaktree

Os ativos possuem CRIs de longo prazo (prazo médio ponderado de 2032) e com taxas bastante atrativas (IPCA+5,8%)

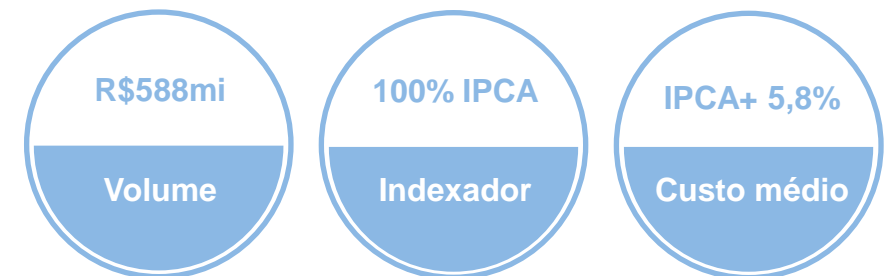
Visão Balanço Atual e Pro-Forma – TripleA

Triple A		Triple A Pro-Forma		Triple A Pro-Forma 25%	
R\$ milhões		R\$ milhões		R\$ milhões	
	Junho/24		Pro-Forma		Pro-Forma
Caixa	25	Caixa	150	Caixa	38
Ativos imobiliários	911	Ativos imobiliários	911	Ativos imobiliários	228
Outros Ativos	12	Outros Ativos	12	Outros Ativos	3
Total Ativos	949	Total Ativos	1.074	Total Ativos	268
CRI Jandira	547	CRIs	547	CRIs	137
Outros Passivos	3	Outros Passivos	3	Outros Passivos	1
Total Passivos	549	Total Passivos	549	Total Passivos	137
Patrimônio Líquido	399	Patrimônio Líquido	524	Patrimônio Líquido	131
LTV	57%	LTV	43%	LTV	43%
Dívida líquida	-521	Dívida líquida	-396	Dívida líquida	-99

Composição CRIs – TripleA

R\$m

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	253	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	246	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		588	IPCA	5,8%		



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 15 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

- Nascemos em 2019 por meio de um spin-off da Blackstone América Latina

2009-14

> BTG Pactual

- Sócios BlueMacaw no início e gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR11), FoF (BFF11), CRI (FEXC11) e Hotel (HTMX11)

2015-19

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta BMLog (BLMG11)



2020

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc. e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2021

> 2ª Oferta FoF > 2ª Oferta FII Log > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



2022



- Parceria estratégica entre BMLog e a Oaktree Capital Management, L.P.

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA



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.