

Relatório Mensal | Julho 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. O BlueMacaw Logística é diferenciado por sua alta capacidade de originação/estruturação 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

14.115

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 308.399.114

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 72,24

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 38,10

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 31/07/2024

Grandes Números BLMG11

100%

Ocupação

1,33%

Rendimento mensal ^(1,2)

R\$0,50

Proventos Jul/24 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

No mês de Julho, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,50/cota. Isso equivale a um DY anualizado de 16,0% (1,2) 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.

Como tema subsequente, conforme [Fato Relevante](#) publicado no mês de agosto, o imóvel localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada Particular Sadae Takagi, nº 2.235 e 2.495, descrito na matrícula nº 69.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo/SP, atualmente locado para Mercado Livre e Toyota Empilhadeiras (“Ativo”) o qual o BLMG11 detinha em sociedade através de participação de 35,6% do fundo Triple A teve sua venda realizada pelo preço certo e ajustado de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), recebidos à vista, sendo que a expressiva maior parte dos recursos foi utilizada para amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários e a menor parte será distribuída como lucro aos cotistas do Triple A. O valor de venda está de acordo com o último laudo de avaliação representando um cap rate de saída de aproximadamente 7%.

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 31/07/2024

Resumo dos Ativos

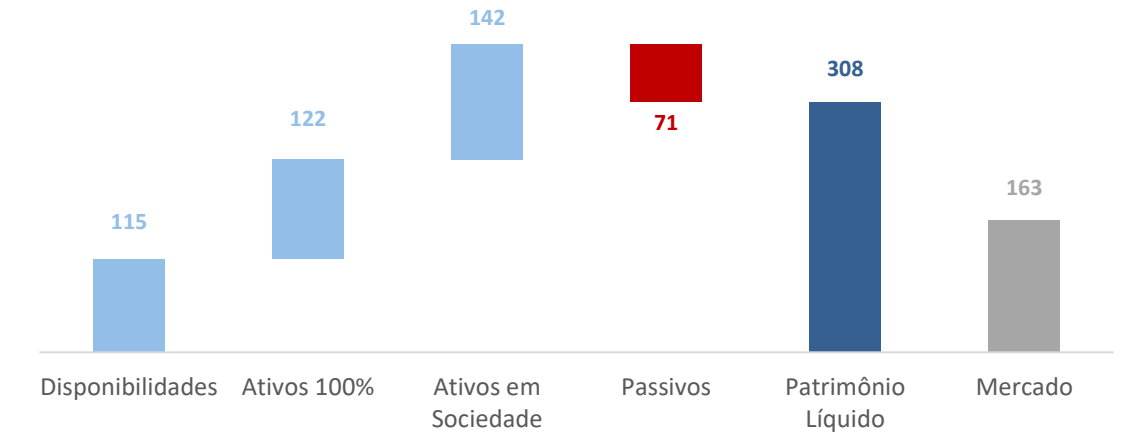
O Fundo possui dois ativos com participação de 100% e três ativos em sociedade com a Oaktree no qual possui 35,6%, após a transação de 10 de junho. Com os aportes de aprox. R\$125 milhões que ainda restam ser feitos pela Oaktree (nov/24 e nov/25) no veículo que tem a propriedade dos três ativos para amortização de dívida, a participação do BLMG se tornará 25% nesses ativos.

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

Valor de Mercado vs PL

O Fundo possui R\$115m de disponibilidades entre caixa e FII listados com liquidez.

R\$m



R\$m

Disponibilidades	115
Ativos 100%	122
Ativos em Sociedade	142
Passivos	-71
Patrimônio Líquido	308
Cota Patrimonial (R\$)	72,24
Mercado	163
Cota Mercado (R\$)	38,10

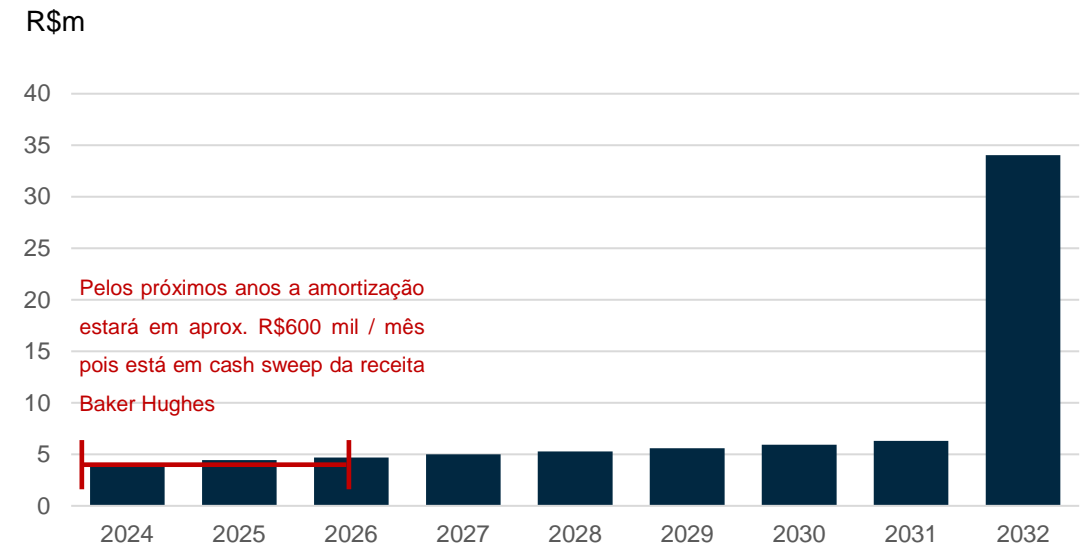
Resumo dos Fluxos de Caixa

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.

Fluxo de Caixa BLMG

R\$ mil	Total
Receitas	2.941
Despesas Financeiras e Operacionais	-727
Fluxo de Caixa Operacional	2.214
Fluxo de Caixa Operacional/cota	0,52
Proventos/cota	0,50

Cronograma Amortização Jandira

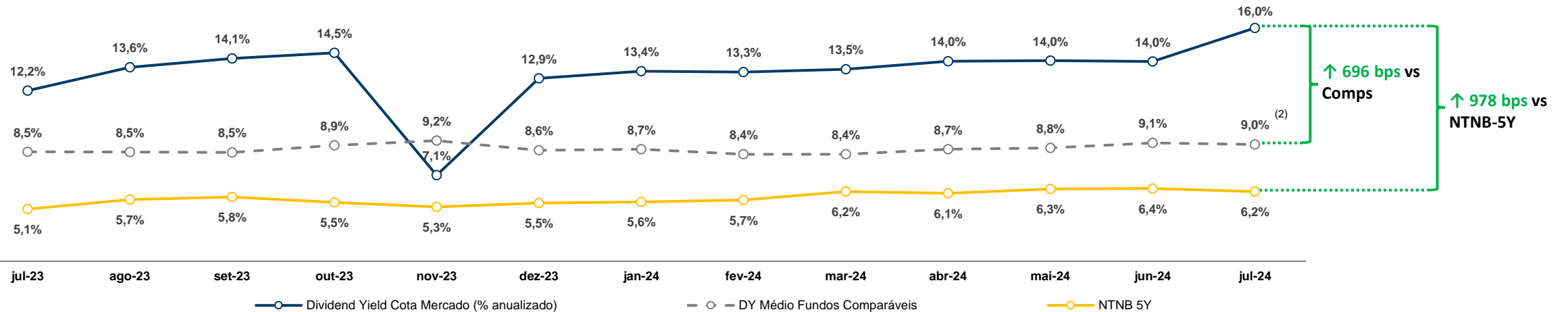
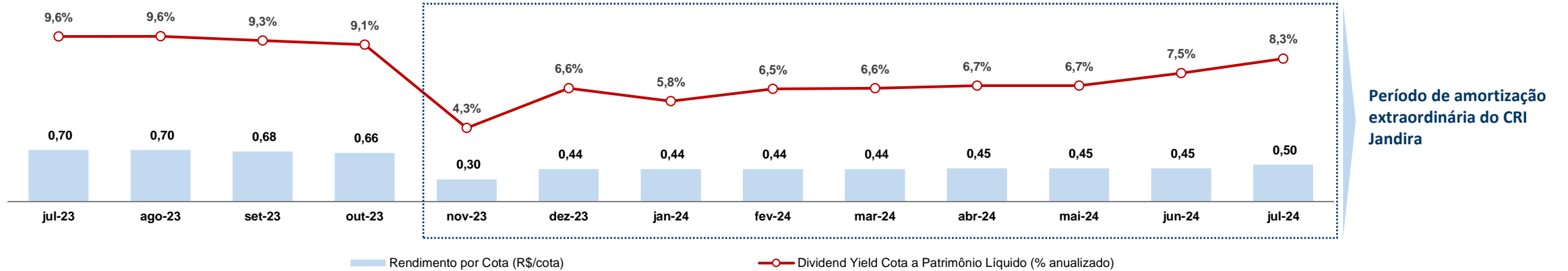


[Clique aqui](#) para cronograma detalhado no site da securitizadora

RI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	64	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

Performance do Fundo – Dividend Yield

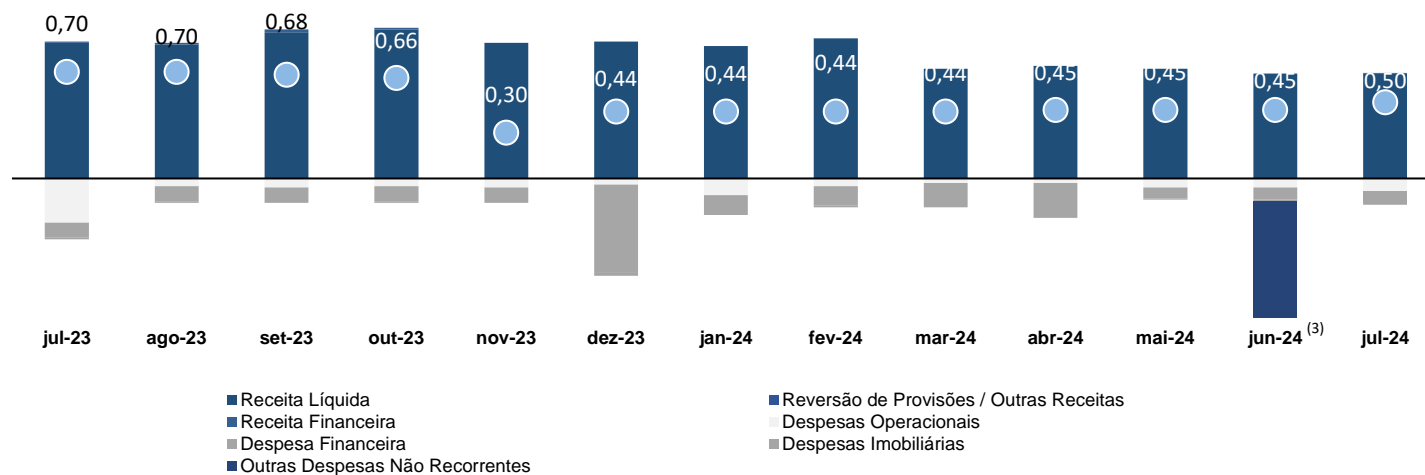
O fundo apresenta distribuição mensal superior à NTN-B de 5 anos e aos fundos comparáveis.



Performance do Fundo – Dividend Yield

Em Julho de 2023, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,50/cota ^(1,2).

Performance em R\$/Cota

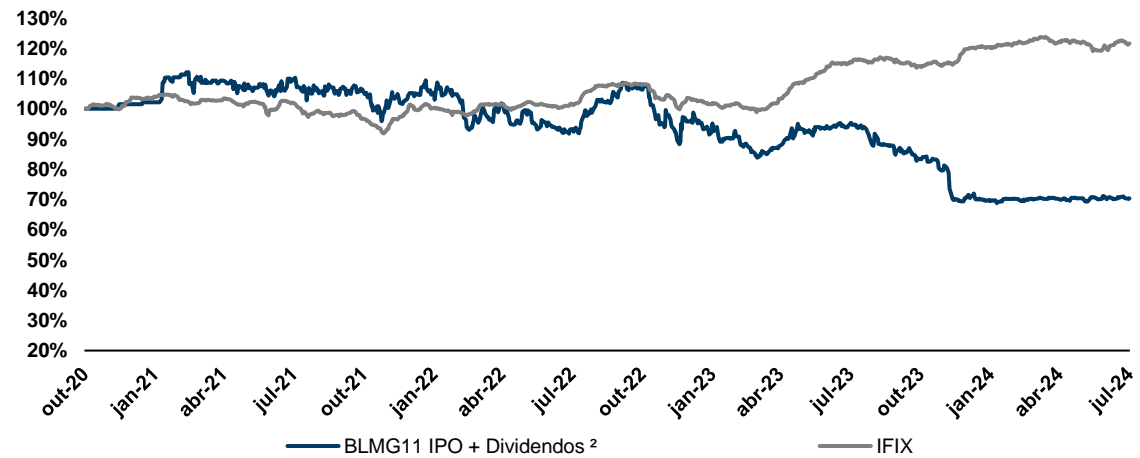


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
 (2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado
 (3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização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

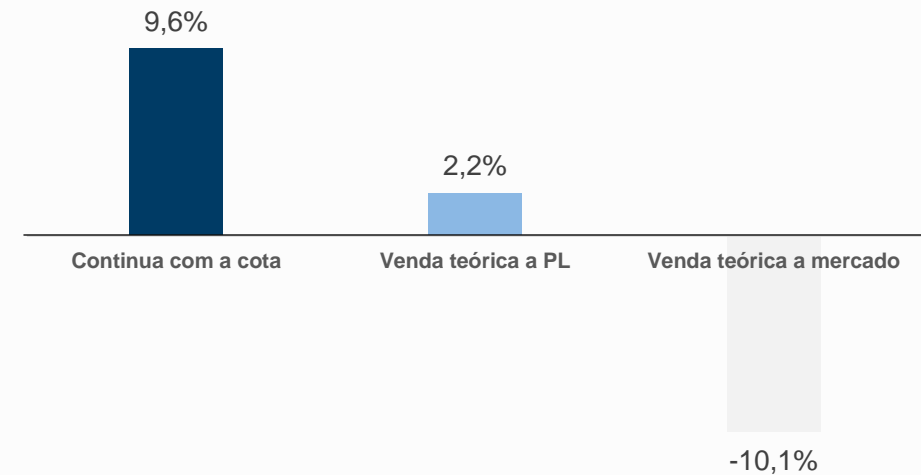


Rentabilidade

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	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Receita de aluguel ⁽¹⁾	40.727	21.454	3.083	3.065	3.143	3.052	2.938	2.941
Receita Financeira	317	26	2	2	3	3	2	10
Despesas Financeiras ⁽²⁾	(6.896)	(3.540)	(574)	(677)	(627)	(313)	(321)	(318)
Taxa de Administração do Fundo	(4.218)	(1.031)	(128)	(120)	(126)	(139)	(131)	(125)
Outras Despesas Não Recorrentes	(406)	(31.437)	(73)	(41)	(33)	(101)	(30.734)	(294)
Lucro Caixa	29.524	(14.575)	2.310	2.229	2.359	2.457	(28.246)	2.214
R\$ / Cota	7,75	(3,36)	0,54	0,52	0,55	0,58	(6,62)	0,52
Distribuição ⁽³⁾	30.408	13.329	1.878	1.878	1.921	1.921	1.921	2.134
R\$ / Cota	7,98	3,17	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,50

- (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

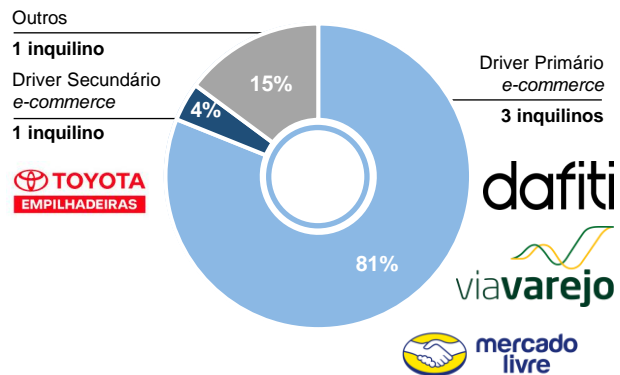
R\$ mil	dez-23	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FIs líquidos ⁽²⁾	1.054	370	429	571	454	113.000	112.527
Imóveis	81.500	122.362	122.362	122.362	122.362	122.362	122.362
Imóveis em sociedade	293.120	292.166	289.850	288.492	287.409	142.891	142.342
Contas a Receber	2.964	1.972	1.966	2.545	2.548	2.594	2.532
Ativo Total	378.638	416.871	414.607	413.971	412.774	380.847	379.763
Passivo							
Provisão para reparos / outros	7.195	7.195	7.201	7.214	6.180	7.144	7.291
Obrigações por securitização	65.947	65.067	64.779	64.440	64.440	64.528	64.073
Patrimônio Líquido	305.495	344.609	342.627	342.317	342.154	309.175	308.399
Passivo Total	378.638	416.871	414.607	413.971	412.774	380.847	379.763

- (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

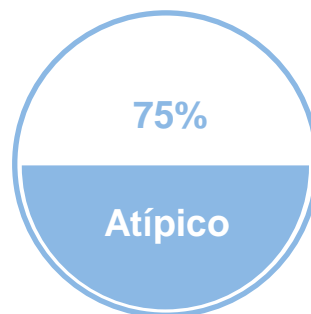
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

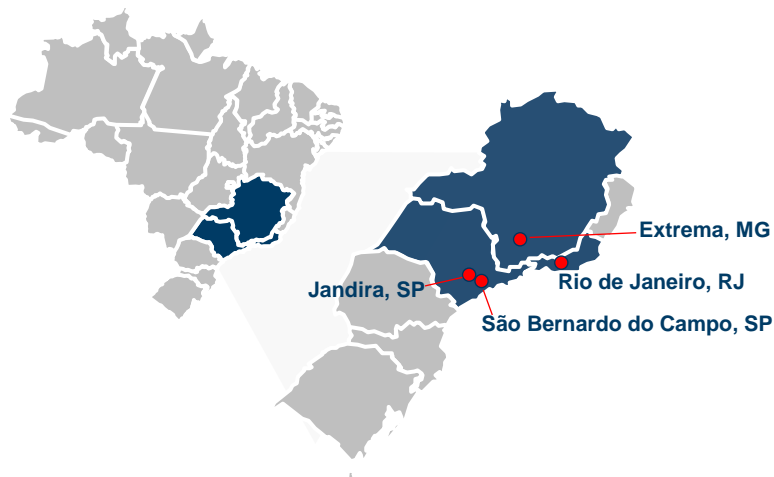
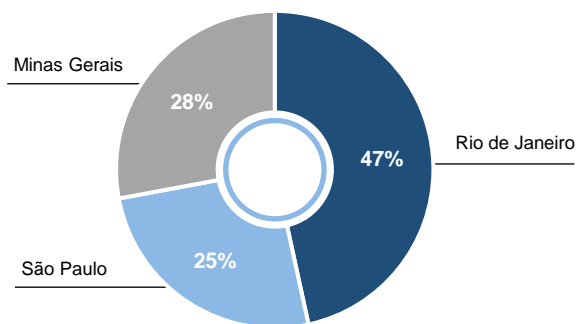
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



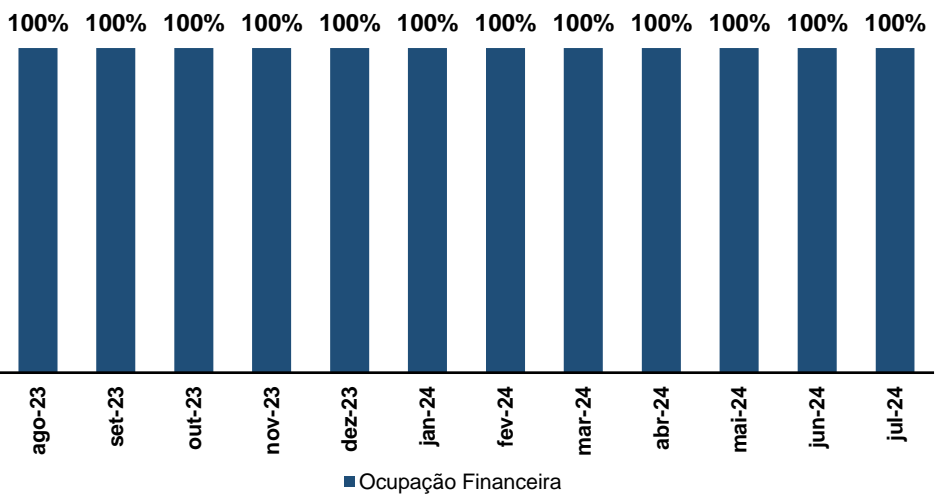
Por Região



(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

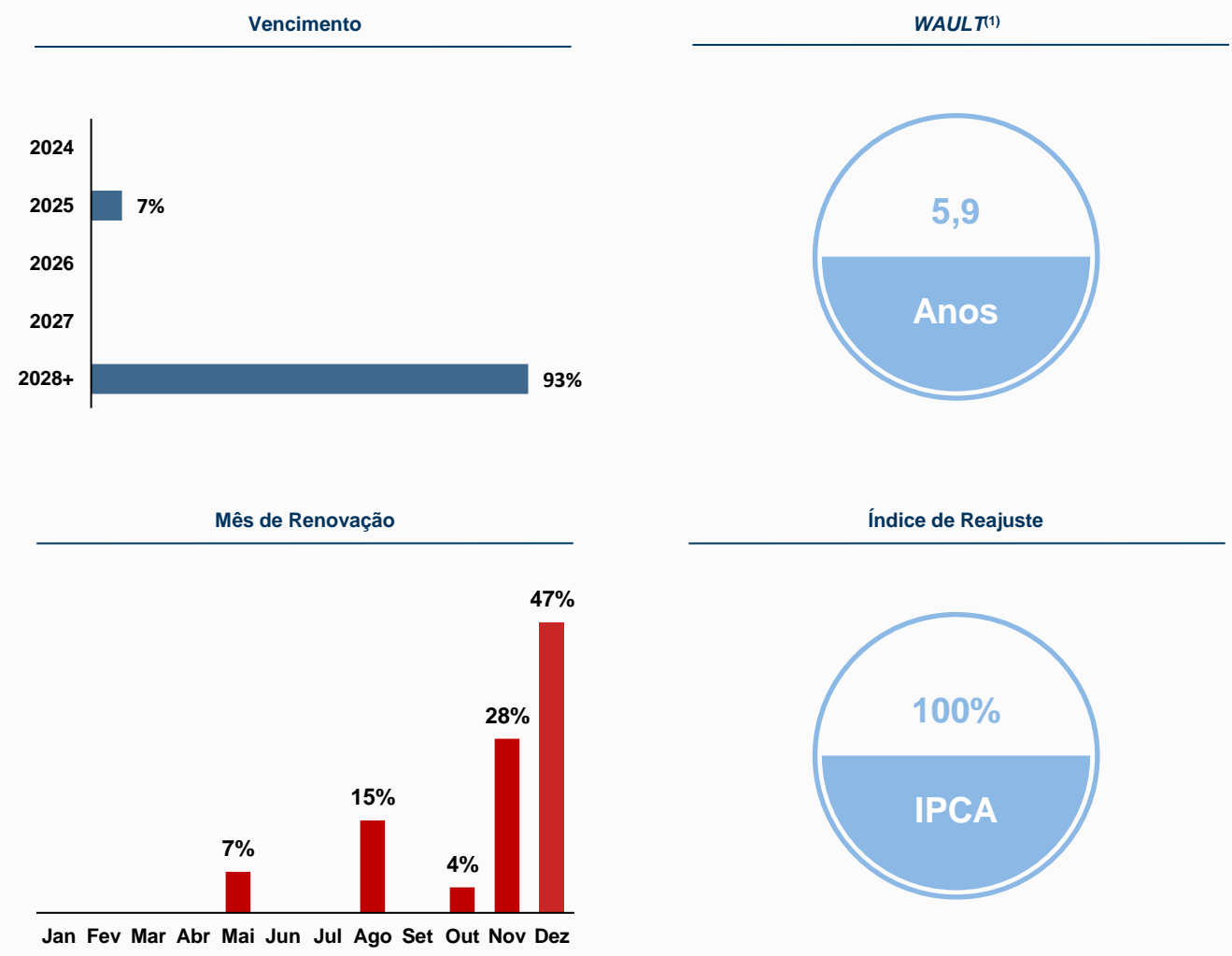


Indicadores Operacionais



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.

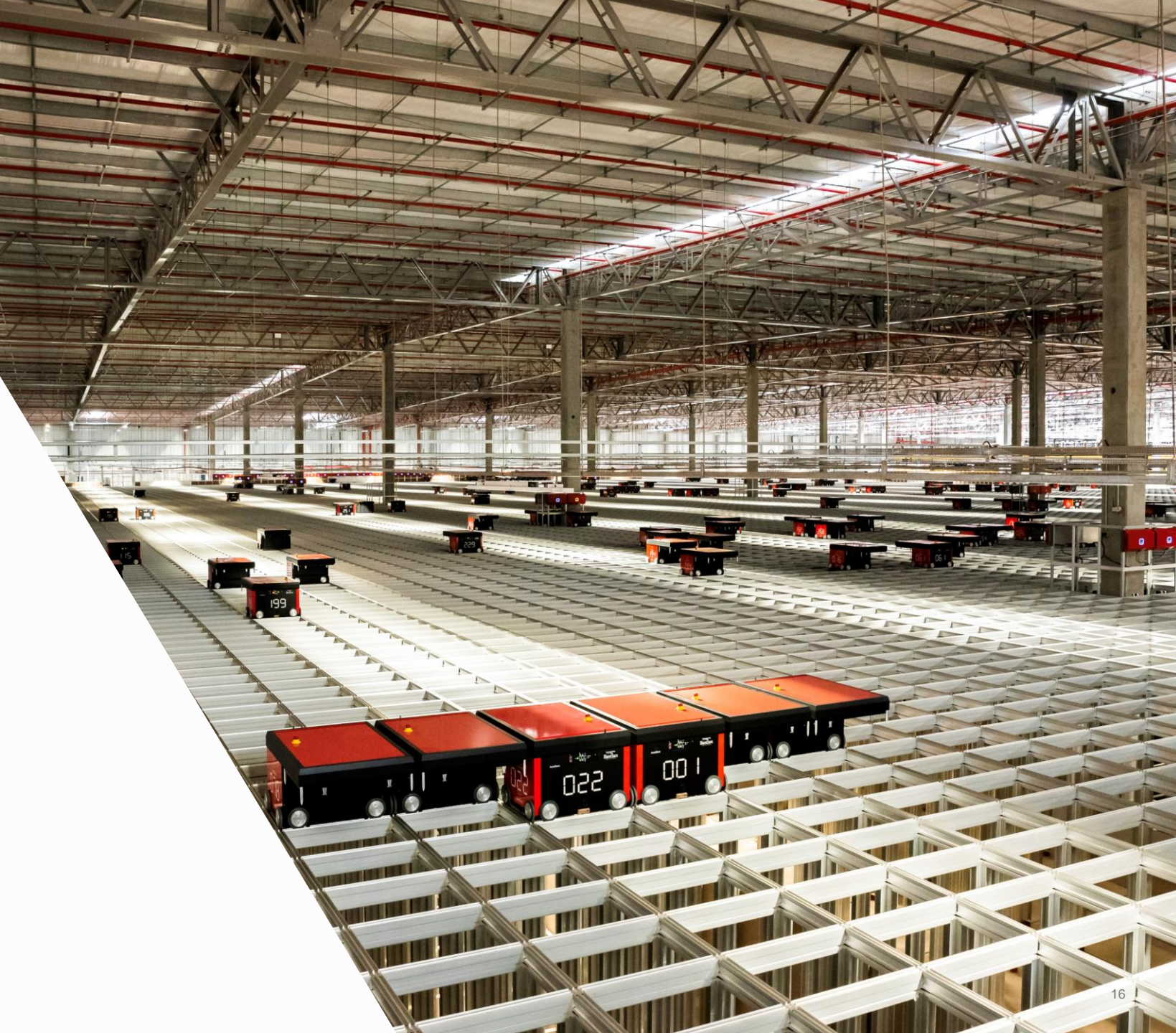


BMLog EXTREMA

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*



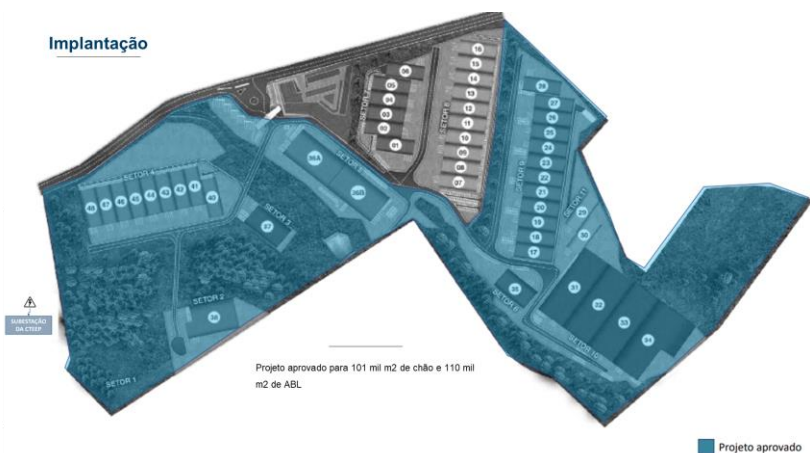
BMLog CABREUVA

O BMLog Cabreúva 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



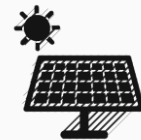
Estação própria para tratamento de esgoto



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 docas passagem +100 caminhões/dia

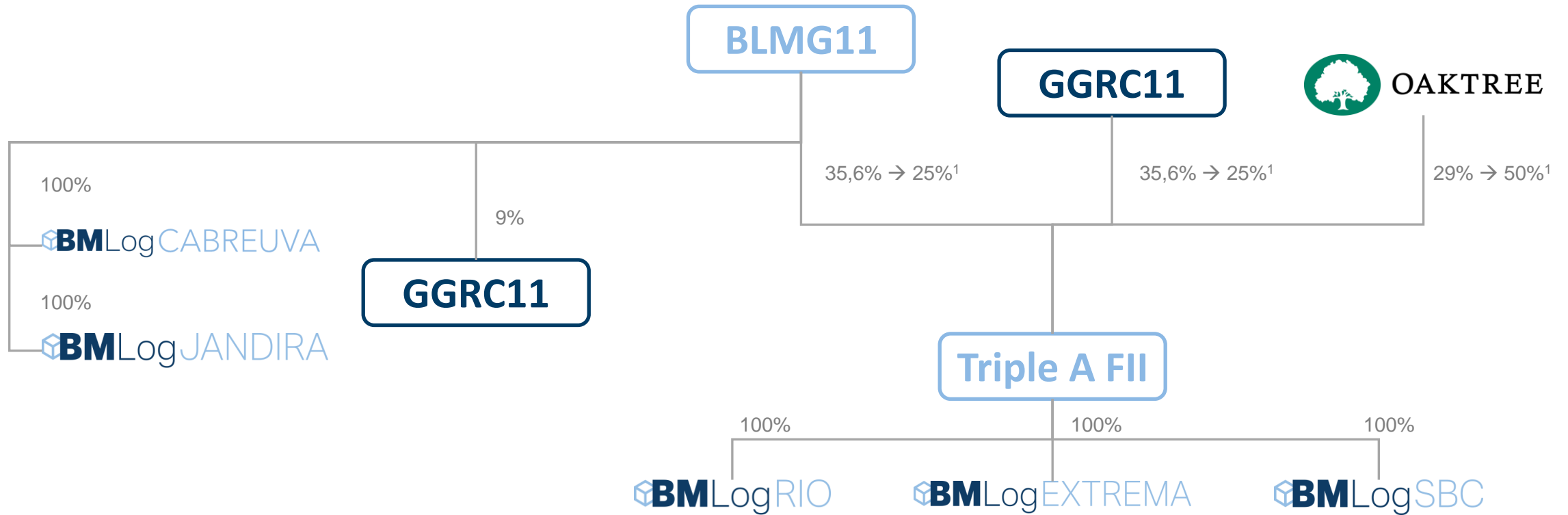


+de 450 mil caixas de armazenagem



+de 4 mil itens separados/hora na automação

Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 25% para o BLMG11, 25% para o GGRC11 e 50% para a Oaktree

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

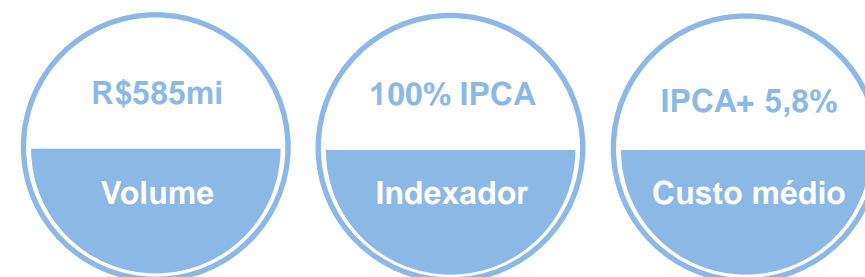
Os ativos possuem CRIs de longo prazo (prazo médio ponderado de 2032) e com taxas bastante atrativas (custo médio ponderado de IPCA+5,8%)

Visão Balanço Atual e Pro-Forma – TripleA

Triple A		Triple A Pro-Forma		Triple A Pro-Forma 25%	
R\$ milhões		R\$ milhões		R\$ milhões	
	Julho/24		Pro-Forma		Pro-Forma
Caixa	21	Caixa	146	Caixa	37
Ativos imobiliários	911	Ativos imobiliários	911	Ativos imobiliários	228
Outros Ativos	12	Outros Ativos	12	Outros Ativos	3
Total Ativos	944	Total Ativos	1.069	Total Ativos	267
CRIs	544	CRIs	544	CRIs	136
Outros Passivos	2	Outros Passivos	2	Outros Passivos	1
Total Passivos	547	Total Passivos	547	Total Passivos	137
Patrimônio Líquido	398	Patrimônio Líquido	523	Patrimônio Líquido	131
LTV	57%	LTV	44%	LTV	44%
Dívida Líquida	-523	Dívida Líquida	-398	Dívida Líquida	-100

Composição CRIs – TripleA

R\$m						
CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	251	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	245	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		585	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

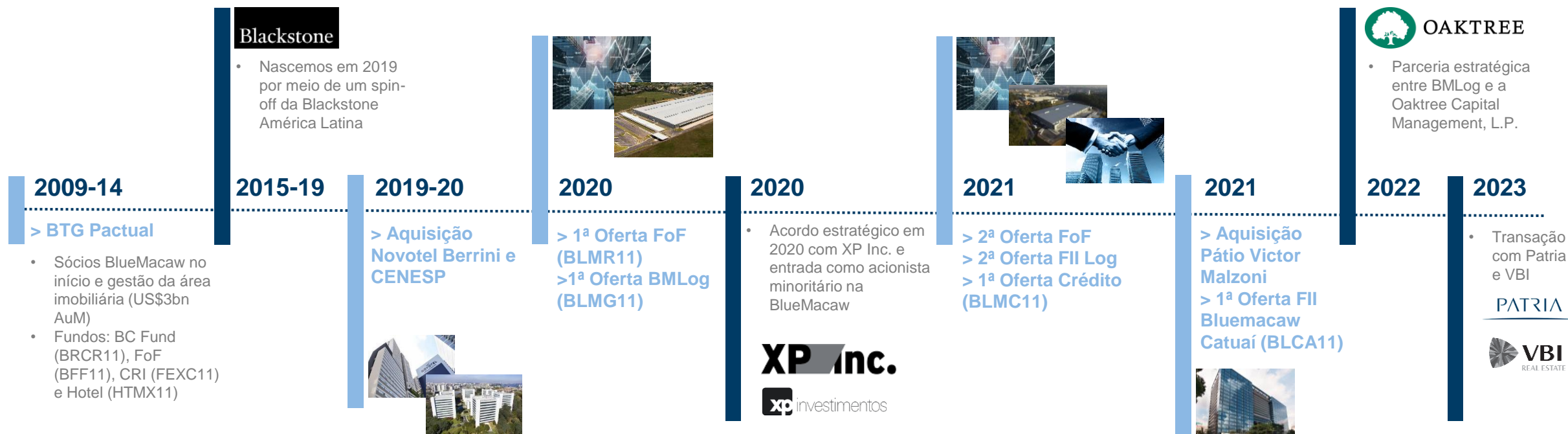
Blue  Macaw

Blue  Macaw

SOBRE O GESTOR

Nosso Histórico

Mais de 15 anos de experiência de investimentos imobiliários



BlueMacaw

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.