

Relatório Mensal | Dezembro 2025
BlueMacaw
BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, localizados em todo o território nacional. O BlueMacaw 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.

(1) Valores de fechamento em 30/12/2025

▪ 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

6

▪ Quantidade de Cotas

4.674.548

▪ Número de Cotistas

13.051

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 218.586.227,80

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 46,76

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 34,70

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

Grandes Números BLMG11

1,20%

Rendimento mensal ^(1,2)

14,4%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,42

Proventos Dez/25 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

Em dezembro, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 0,42 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 14,4%^(1,2) sobre a cota de mercado ao final do período.

Estamos avançando em negociações para a aquisição de novos ativos, com estruturas de pagamento combinando cotas e caixa, em linha com a estratégia do Fundo de ampliar o patrimônio sob gestão. À medida que as oportunidades se concretizarem, traremos mais detalhes nos próximos relatórios.

Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas ou 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

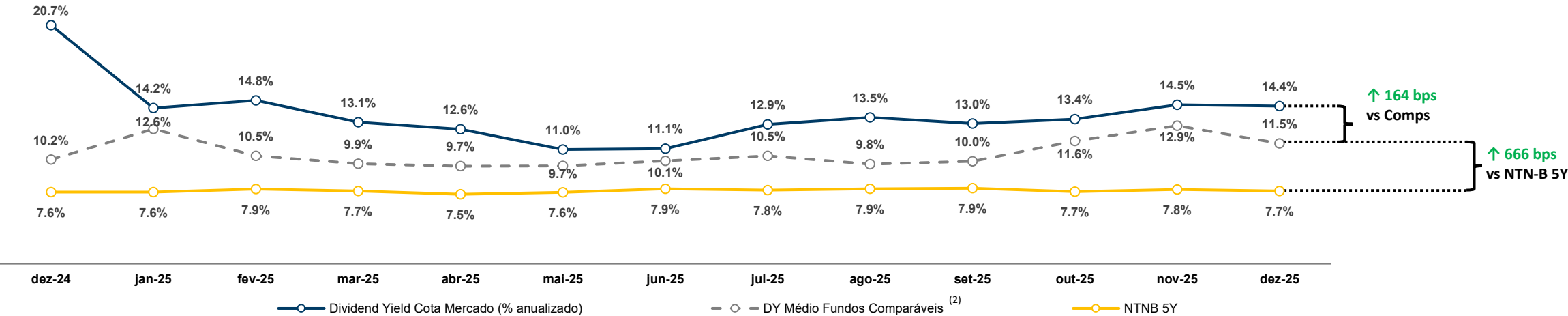
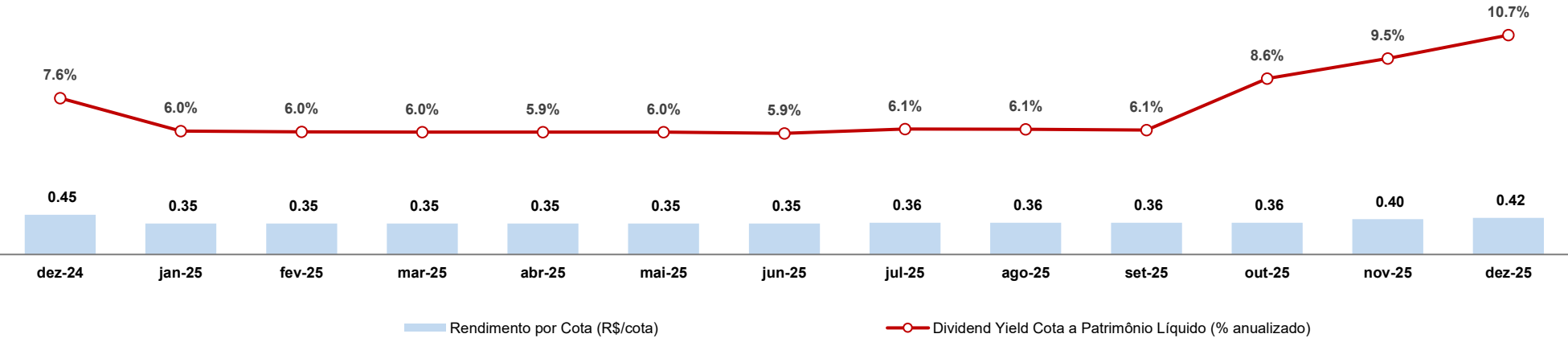
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 30/12/2025

Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	2,075,659	2,292,262	2,061,465	2,070,845
Receita de Locação ¹	R\$	1,234,364	1,287,304	1,291,290	367,020
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	133,258	97,482	76,138	61,309
Receita Renda Variável	R\$	708,038	907,477	694,038	1,642,517
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-
TOTAL DE DESPESAS	R\$	(142,564)	(520,203)	(425,338)	(204,629)
Despesa Imobiliária	R\$	(8,782)	(120,303)	(8,782)	(8,782)
Despesa Financeira	R\$	-	-	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(120,070)	(130,703)	(134,964)	(109,618)
Outras Despesas	R\$	(13,713)	(269,197)	(281,592)	(86,229)
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	1,933,095	1,772,058	1,636,127	1,866,217
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	250,258	89,221	(233,692)	(77,928)
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	1,682,837	1,682,837	1,869,820	1,944,145
NÚMERO DE COTAS	#	4,674,328	4,674,548	4,674,548	4,674,548
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0.36	0.36	0.40	0.42

Performance do Fundo – Dividend Yield

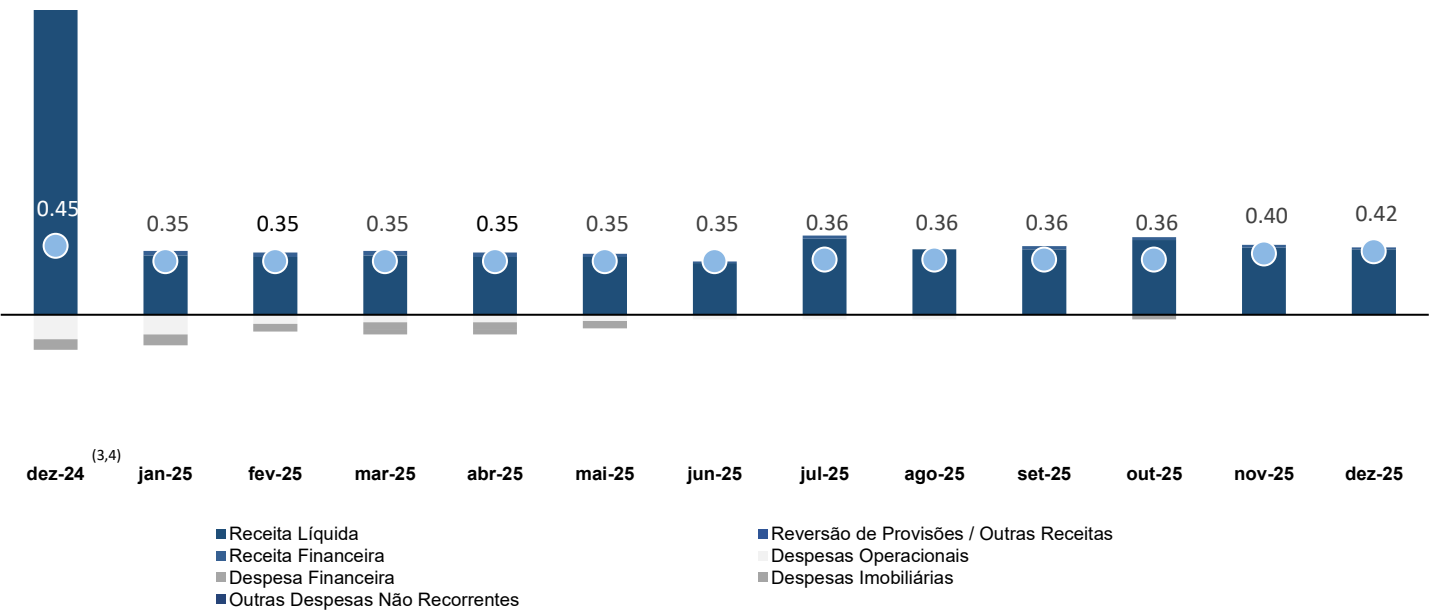
O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis



Performance do Fundo – Dividend Yield

Em dezembro de 2025, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,42 por 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. Com exceção dos proventos de nov/24, que foram pagos apenas em jan/25, numa parcela única e em conjunto com os proventos de dez/24

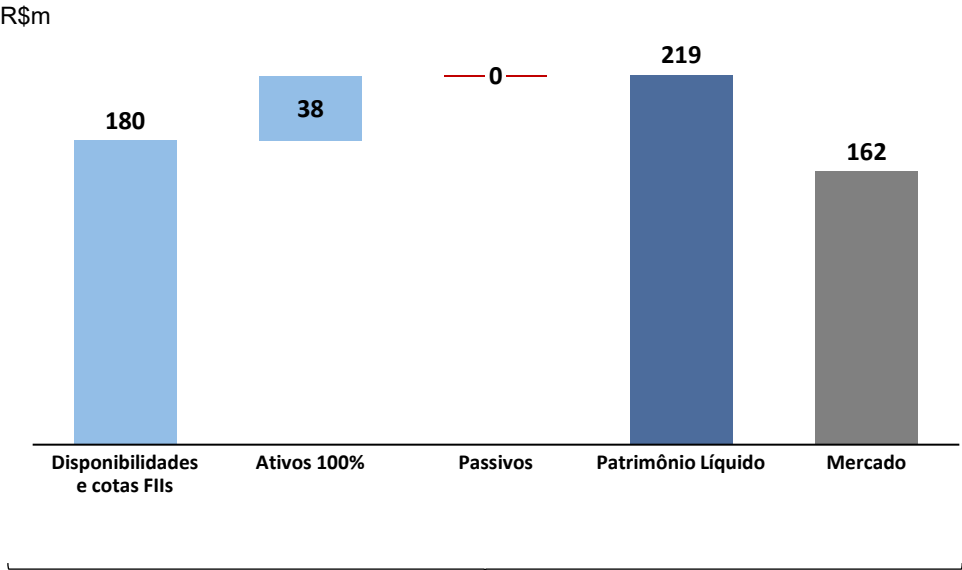
(3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização extraordinária de cotas

(4) Receita Líquida de dez/24 inclui rescisão da Baker Hughes

Rentabilidade

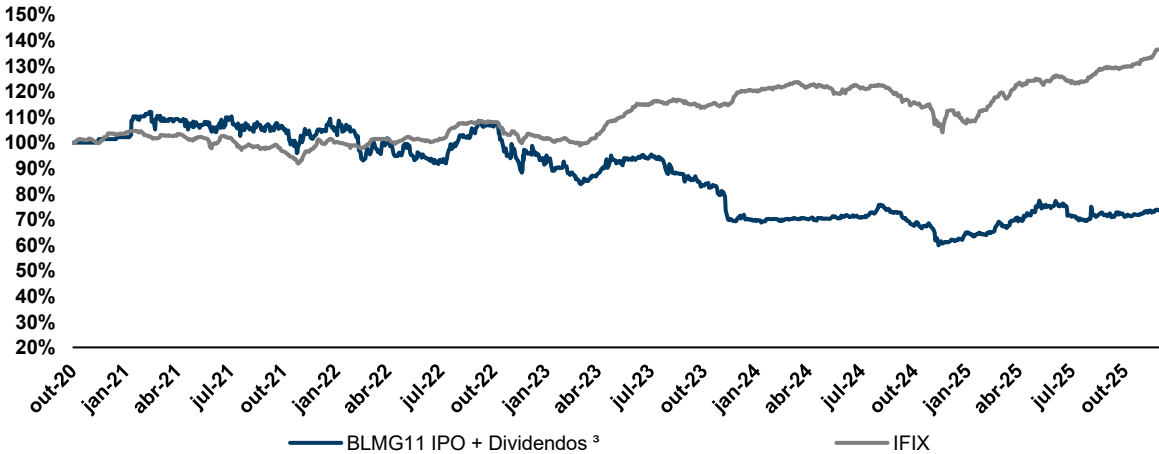
Após o turnaround iniciado em outubro de 2022, tivemos 2 anos de reestruturação, nos quais encerramos a alavancagem de aproximadamente 67% em out/22 para os atuais 0%. Em 2025, observamos o início da recuperação

Valor de Mercado vs PL



R\$m	
Disponibilidades e cotas FILs ¹	180
Ativos 100%	38
Passivos	(0)
Patrimônio Líquido	219
Cota Patrimonial (R\$)	46.76
Mercado	
	162
Cota Mercado (R\$)	34.70

Performance da Cota B3 ⁽²⁾



Valores percentuais

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	YTD
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	1.5
2021	0.7	8.2	0.3	-1.2	-1.7	-1.4	3.4	-3.4	0.6	-0.2	-3.8	2.6	3.6
2022	-0.1	-0.3	-9.7	7.1	-2.7	-4.7	-2.8	10.3	5.5	0.8	-13.9	2.0	-10.5
2023	-0.9	-6.5	-9.7	6.2	8.8	1.9	1.1	-8.9	-5.4	-4.0	-6.8	-18.4	-37.3
2024	-2.1	1.5	-0.1	-0.2	1.0	2.7	-1.4	12.4	-6.5	-13.7	-0.8	-18.5	-25.8
2025	14.7	-2.1	13.3	5.4	15.6	0.3	-11.3	-3.0	4.8	-1.4	3.7	6.0	43.3

(1) Inclui valores a receber
(2) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência
(3) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2024	YTD	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
Receita imobiliária ¹	35,658	20,064	2,347	1,991	1,942	2,195	1,985	2,010
Receita Financeira	266	1,012	73	87	133	97	76	61
Despesas Financeiras	(5,096)	(1,078)	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,686)	(1,238)	(129)	(151)	(120)	(131)	(135)	(110)
Outros Não Recorrentes	(12,975)	(3,374)	(309)	(16)	(22)	(390)	(290)	(95)
Lucro Caixa	16,120	15,385	1,982	1,910	1,933	1,772	1,636	1,866
R\$ / Cota	3.78	3.38	0.42	0.41	0.41	0.38	0.35	0.40
Distribuição ²	17,812	17,969	1,683	1,683	1,683	1,683	1,870	1,944
R\$ / Cota	4.17	4.00	0.36	0.36	0.36	0.36	0.40	0.42

(1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade e receita de Flls
(2) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a nov/24 e dez/24

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-24	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e Flls líquidos	118,735	72,539	72,883	74,565	190,514	188,415	180,059
CRIs	-	7,619	7,585	7,689	7,679	7,766	-
Imóveis	119,200	118,587	119,596	119,596	38,081	38,081	38,086
Imóveis em sociedade	134,786	132,601	132,736	132,436	-	-	-
Contas a Receber	1,916	1,215	583	925	765	1,358	763
Ativo Total	374,637	332,561	333,383	335,210	237,040	235,620	218,908
Passivo							
Provisão para reparos / outros	11,163	1,776	1,780	1,825	1,028	295	321
Aquisição paga em cotas (convertidas em junho)	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	60,488	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	302,987	330,785	331,603	333,385	236,012	235,325	218,586
Passivo Total	374,637	332,561	333,383	335,210	237,040	235,620	218,908

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



BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

Regularizações



Regularização de área de terreno – CTE

Status: Em andamento

BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

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 (BLMR11) > 2ª Oferta FII Log (BLMG11) > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)

2021

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



OAKTREE

- Parceria estratégica entre BLMG11 e a Oaktree Capital Management, L.P.

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA



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



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.