

Relatório Mensal | Maio 2026
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.

▪ 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

4.673.000

▪ Número de Cotistas

13.043

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 217.944.010,69

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 46,64

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 31,74

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 29/05/2026

Grandes Números BLMG11

1,23%

Rendimento mensal ^(1,2)

14,7%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,39

Proventos Mai/26 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

Em maio, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 0,39 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 14,7%^(1,2) sobre a cota de mercado ao final do período.

Com relação a novas aquisições, dado o alto patamar persistente dos juros básicos, estamos sendo mais criteriosos na análise de aquisições futuras dado o bom carregamento das posições atuais, mas seguimos nos preparando para o crescimento do fundo.

Temos aproveitado também para seguir recomprando as cotas do próprio fundo, tendo recomprado 14.548 cotas por um valor total de R\$462 mil (aprox. R\$31,73/cota) com algumas dessas cotas ainda em processo de cancelamento.

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

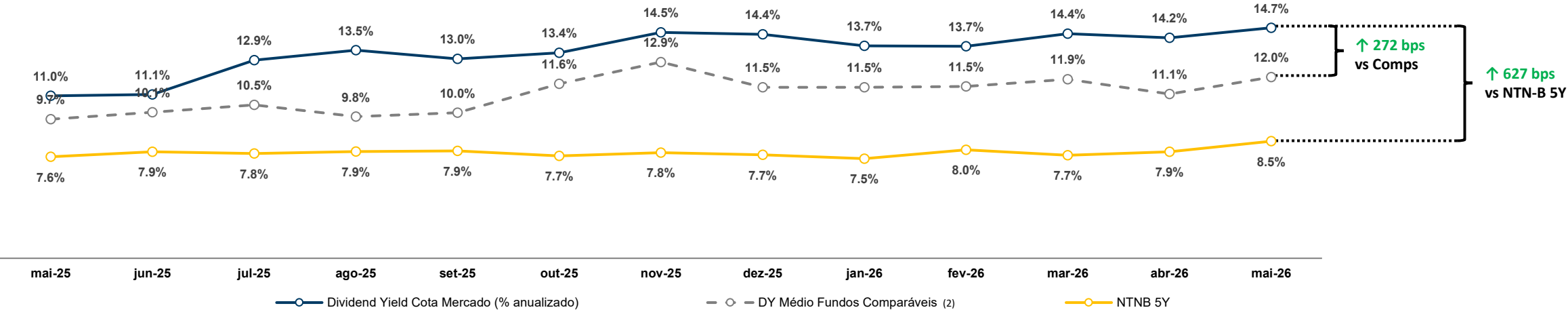
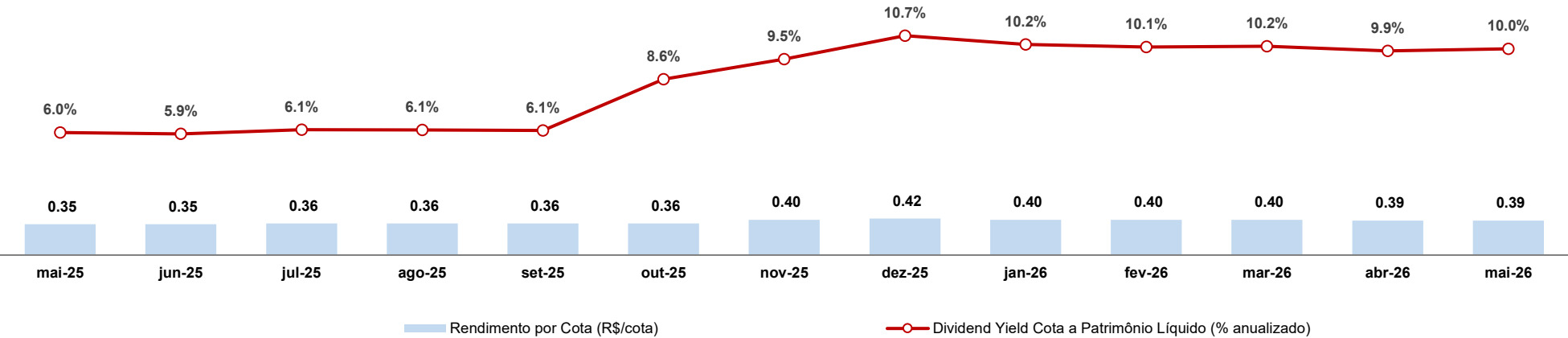
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 29/05/2026

Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Fev-26	Mar-26	Abr-26	Mai-26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	1,989,513	1,989,950	1,615,252	1,973,218
Receita de Locação	R\$	367,020	367,020	-	413,811
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	15,948	16,386	13,707	24,446
Receita Renda Variável	R\$	1,606,545	1,606,545	1,601,545	1,534,961
TOTAL DE DESPESAS	R\$	(224,587)	(206,411)	(124,121)	98,033
Despesa Imobiliária	R\$	-	-	-	-
Despesa Financeira	R\$	-	-	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(127,970)	(110,480)	(132,321)	(115,331)
Outras Receitas/Despesas	R\$	(96,617)	(95,931)	8,200	213,364
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	1,764,926	1,783,539	1,491,131	2,071,250
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	(104,893)	(86,280)	(331,942)	248,780
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	1,869,819	1,869,819	1,823,074	1,822,470
NÚMERO DE COTAS	#	4,674,548	4,674,548	4,673,000	4,673,000
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0.40	0.40	0.39	0.39

Performance do Fundo – Dividend Yield

O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis

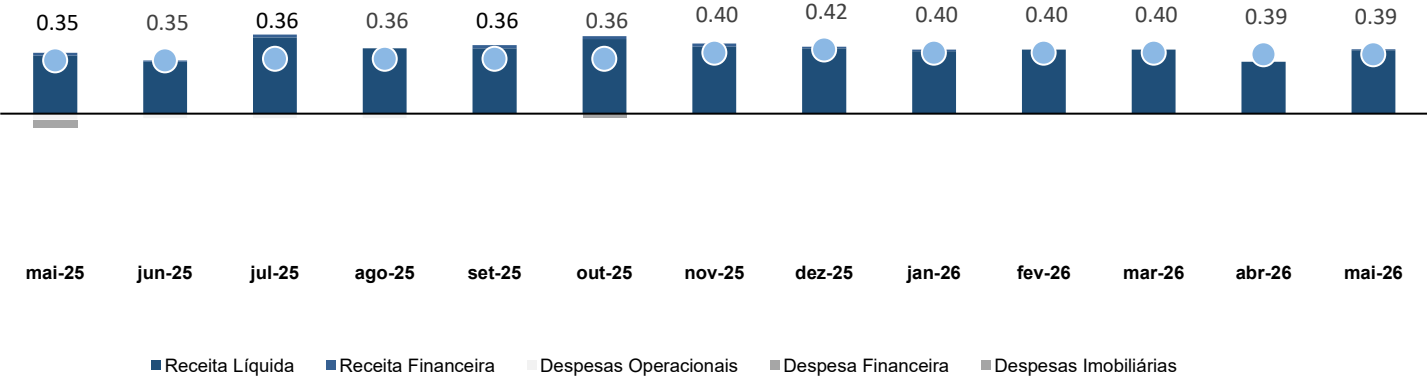


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) A partir de out/25, os fundos comparáveis são aqueles do IFIX

Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em maio de 2026, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,39 por cota ^(1,2).

Performance em R\$/Cota

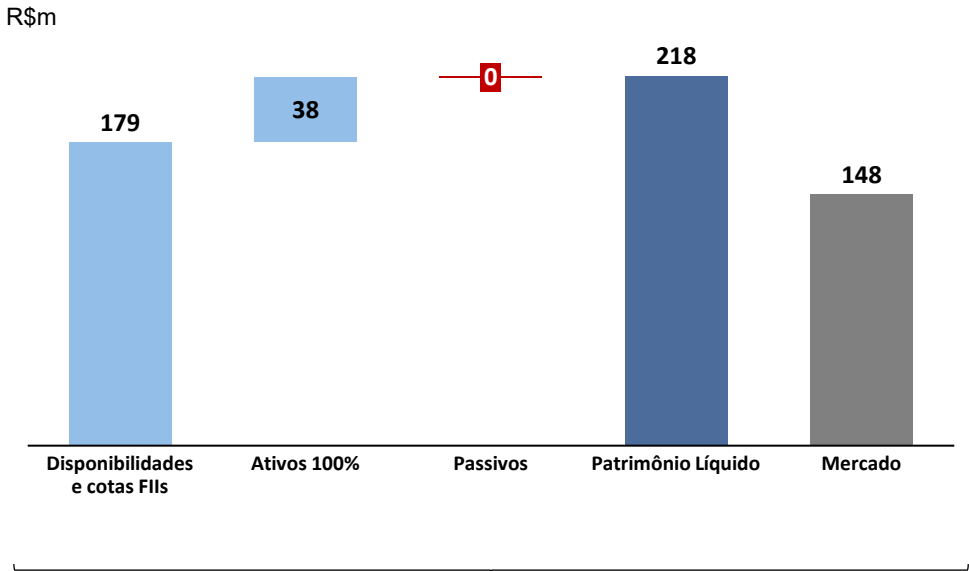


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

Rentabilidade

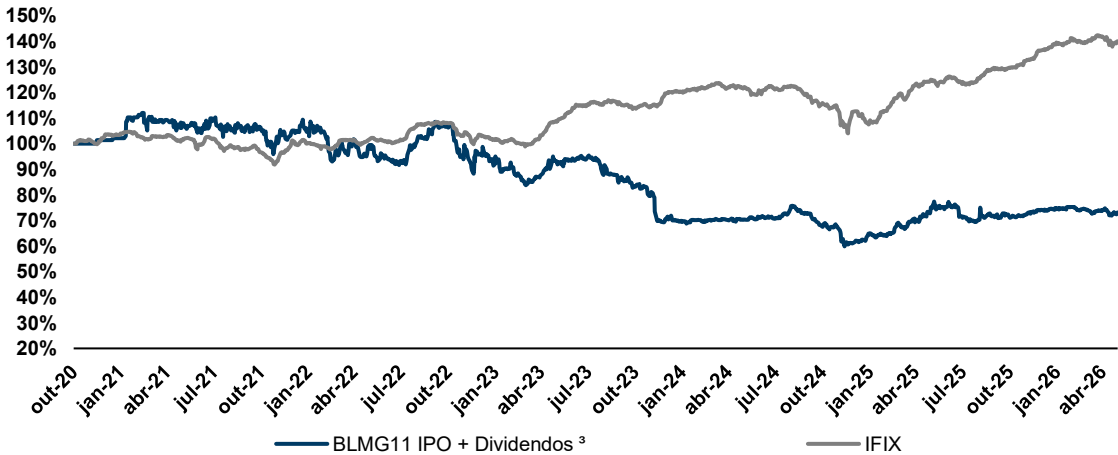
Após o turnaround iniciado em outubro de 2022, tivemos 2 anos de reestruturação, nos quais encerramos a alavancagem de aproximadamente 67% do valor dos ativos em out/22 para os atuais 0%. Em 2025, observamos o início da recuperação

Valor de Mercado vs PL



R\$m	
Disponibilidades e cotas FILs¹	179
Ativos 100%	38
Passivos	(0)
Patrimônio Líquido	218
Cota Patrimonial (R\$)	46.64
Mercado	148
Cota Mercado (R\$)	31.74

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	51.9
2026	1.8	1.3	-3.7	0.2	-2.6	-	-	-	-	-	-	-	-3.0

(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	2025	YTD	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26
Receita imobiliária ¹	22,260	9,436	2,010	1,939	1,974	1,974	1,602	1,949
Receita Financeira	1,164	102	61	32	16	16	14	24
Despesas Financeiras	(1,078)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,369)	(617)	(110)	(132)	(128)	(110)	(132)	(115)
Outros Não Recorrentes	(3,765)	(191)	(95)	(220)	(97)	(96)	8	213
Lucro Caixa	17,212	8,730	1,866	1,619	1,765	1,784	1,491	2,071
R\$ / Cota	3.68	1.87	0.40	0.35	0.38	0.38	0.32	0.44
Distribuição	19,652	9,256	1,944	1,870	1,870	1,870	1,823	1,823
R\$ / Cota	4.20	1.98	0.42	0.40	0.40	0.40	0.39	0.39

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

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FILs líquidos	180,059	180,059	180,412	183,302	182,100	181,001	178,702
CRIs	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis	38,086	38,086	38,086	38,086	38,086	38,086	38,086
Imóveis em sociedade	-	-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	763	763	762	506	888	1,396	1,506
Ativo Total	218,908	218,908	219,260	221,894	221,074	220,483	218,294
Passivo							
Provisão para reparos / outros	321	321	325	314	315	430	350
Aquisição paga em cotas	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	218,586	218,586	218,935	221,580	220,760	220,054	217,944
Passivo Total	218,908	218,908	219,260	221,894	221,074	220,483	218,294

(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

- Sócio BlueMacaw responsável pela gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR), FoF (BCFF), CRI (FEXC) e Hotel (HTMX)
- Empresas: BRPR, BW

2015-19

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020

> 1ª Oferta BLMR > 1ª Oferta BLMG



2020

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



2021

> 2ª Oferta BLMR > 2ª Oferta BLMG > 1ª Oferta BLMC



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta BLCA



OAKTREE

- Parceria estratégica entre BLMG e a Oaktree Capital Management

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA

2024

> 5ª Oferta BLMG



2025

> 6ª Oferta BLMG > Alteração Regulamento BLMG para mandato amplo

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.