

Relatório Mensal | Maio 2025

BlueMacaw Logística

BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

Gestão ativa institucional de investimentos imobiliários primordialmente 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, localizados em todo o território nacional. 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.

(1) Valores de fechamento em 30/05/2025

▪ 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

5

▪ Quantidade de Cotas

4.268.807

▪ Número de Cotistas

13.205

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 300.879.899

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 70,48

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 38,25

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

Grandes Números BLMG11

0,92%

Rendimento mensal ^(1,2)

11,0%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,35

Proventos Mai/25 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

No mês de maio, os dividendos foram de R\$ 0,35 / cota. Isso equivale a um DY anualizado de 11,0%^(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.

No dia 9 de maio, foi encerrada a 6ª emissão do Fundo, perfazendo o total de R\$ 28.495.190,43 ao preço unitário de R\$ 70,23 por cota. A conversão das cotas foi efetivada no dia 12 de junho.

Como fato subsequente, conforme [Fato Relevante](#) de 6 de junho, foi concluída pelo Fundo, por meio de uma sociedade integralmente de sua titularidade, a venda do galpão de Jandira pelo valor de R\$ 40.167.306,46, sendo parte do preço utilizada para quitação integral do CRI no valor de R\$ 39.077.627,14.

Seguimos também com conversas de aquisições de novos ativos para diversificação do portfolio, além de discussões de potencial liquidez para o ativo de Cabreúva. Essas iniciativas têm como objetivo o aumento da distribuição mensal e seguir o trabalho de reposicionamento do Fundo.

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 30/05/2025

Resumo dos Ativos e Fluxo de Caixa

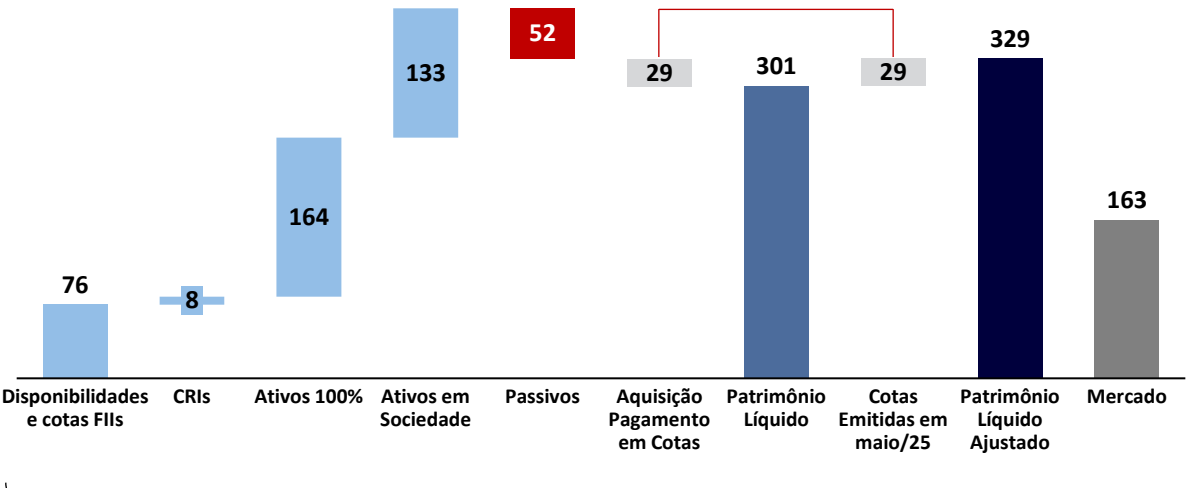
Ativo	UF	Cidade	ABL	Inquilino	Vacância	Classificação	Participação	R\$m
Rio	RJ	Rio de Janeiro	145.578	Via Varejo	0%	AAA	31%	133
Extrema	MG	Extrema	76.878	Dafiti	0%	AAA	31%	
Cabreúva	SP	Cabreúva	332.177	N/A	N/A	N/A	100%	164
Jandira	SP	Jandira	17.127	-	100%	A	100%	
Salvador	BA	Salvador	12.257	Atento	0%	A	100%	

Em R\$ milhões	Valor PL	Fluxo de Caixa
Disponibilidades	0	0,03
Cotas Outros FILs	74	0,74
CRIs	8	0,05
Jandira + Cabreúva + Salvador (Ativos 100%)	164	0,03
Extrema + Rio (Ativos em Sociedade)	133	0,86
Valores a Receber	2	0,00
Total do Ativo	381	1,7
Outros Valores a Pagar ²	40	0,00
CRI Jandira	40	-0,19
Total do Passivo	80	-0,2
Taxa de Administração		-0,12
Outras Despesas		-0,18
Patrimônio Líquido	301	1,2
PL/Cota	70,48	0,29
Yield Anualizado a PL		4,9%
Valor de Mercado/Cota	38,25	0,29
Yield Anualizado a Mercado		9,0%

Valor de Mercado vs PL

R\$m

Após conclusão da oferta, o aumento do PL substitui o
outro evento contábil



R\$m

Disponibilidades e cotas FILs ¹	76
CRIs	8
Ativos 100%	164
Ativos em Sociedade	133
Passivos	-52
Aquisição Pagamento em Cotas	-29
Patrimônio Líquido	301
Cota Patrimonial (R\$)	70,48
Cotas Emitidas em maio/25	29
Patrimônio Líquido Ajustado	329
Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	70,46
Mercado	163
Cota Mercado (R\$)	38,25

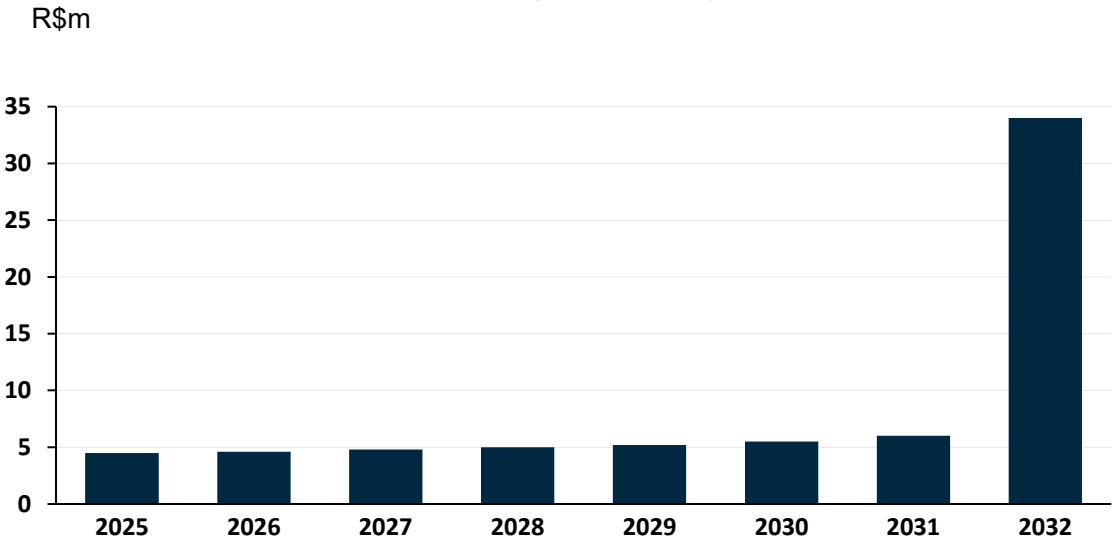
Resumo dos Fluxos de Caixa

Fluxo de Caixa BLMG e Proventos

R\$ mil	Total
Receitas	1.638
Receita Financeira	31
Despesas Financeiras e Operacionais	-496
Fluxo de Caixa Operacional	1.173
Fluxo de Caixa Operacional/cota	0,27
Proventos/cota	0,35

Cronograma Amortização Jandira

Conforme Fato Relevante de 6 de junho, o CRI Jandira foi quitado integralmente em junho/25



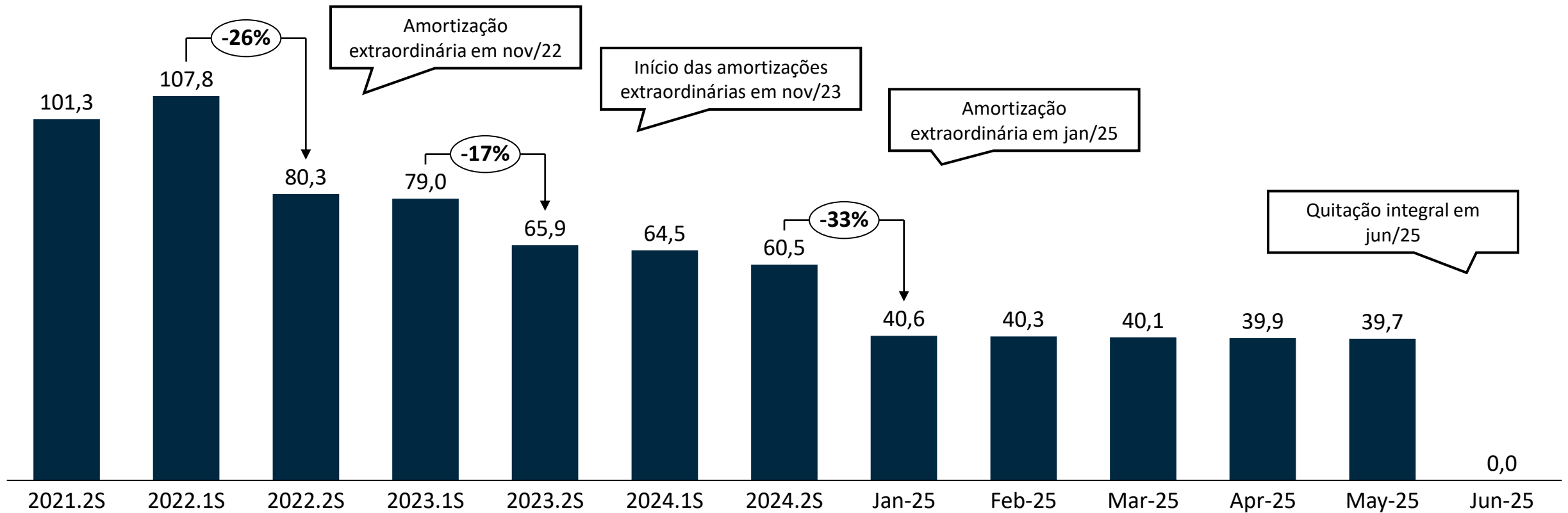
[Clique aqui](#) para cronograma detalhado no site da securitizadora

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽¹⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	40	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32

Amortização CRI Jandira

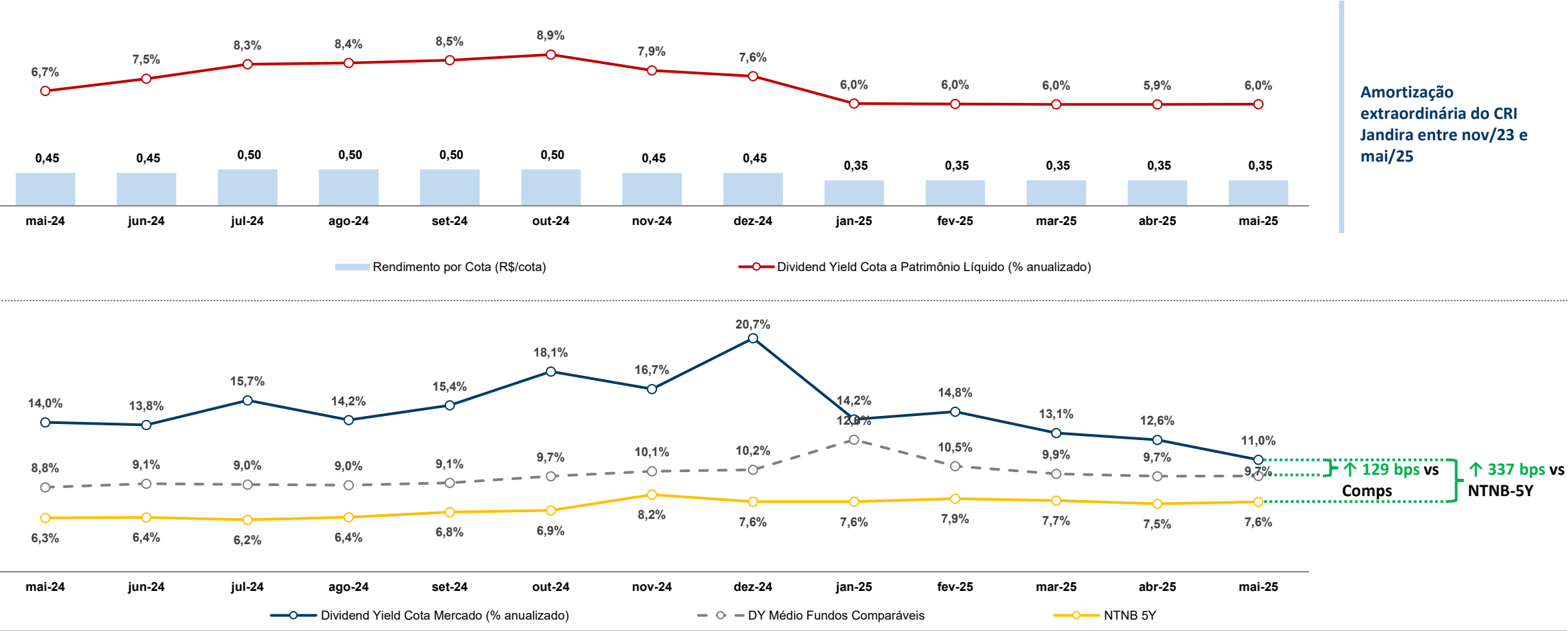
Em junho, o CRI Jandira foi quitado integralmente

R\$m



Performance do Fundo – Dividend Yield

O Fundo apresenta distribuição mensal superior à NTNB de 5 anos e aos fundos comparáveis.

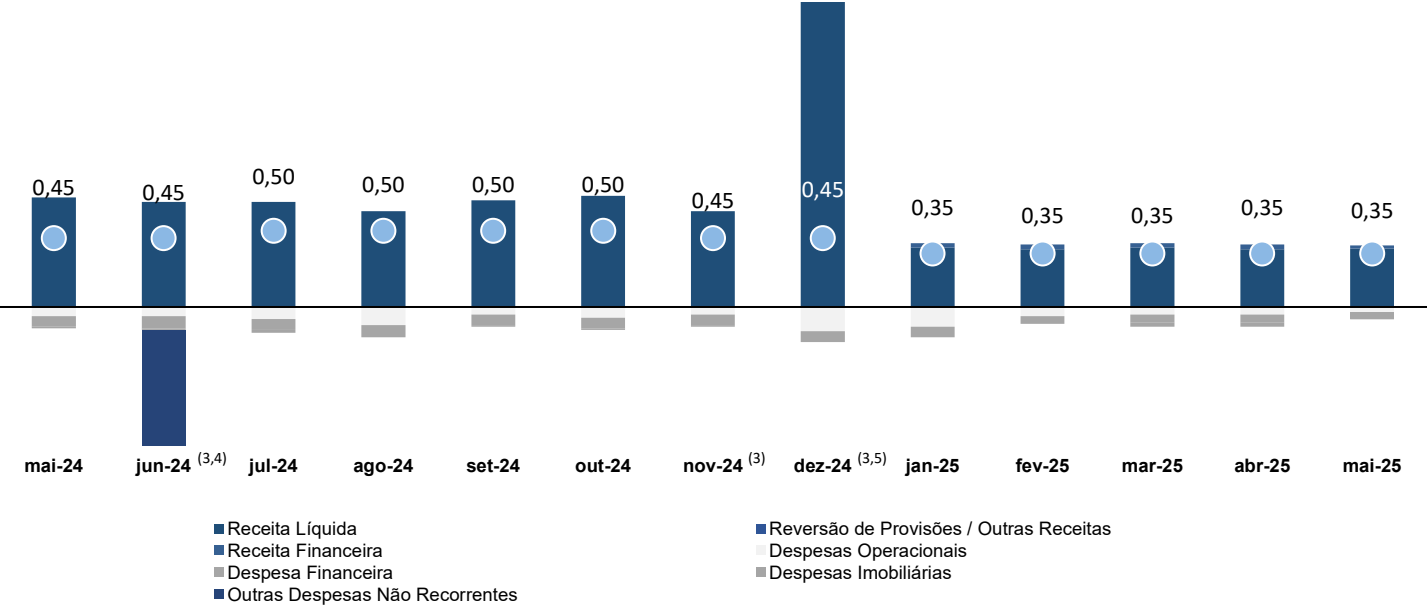


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Em jun/24, foi considerado como valor de dividendos os proventos pagos por meio de amortização extraordinária de cotas

Performance do Fundo – Dividend Yield

Em maio de 2025, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,35/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

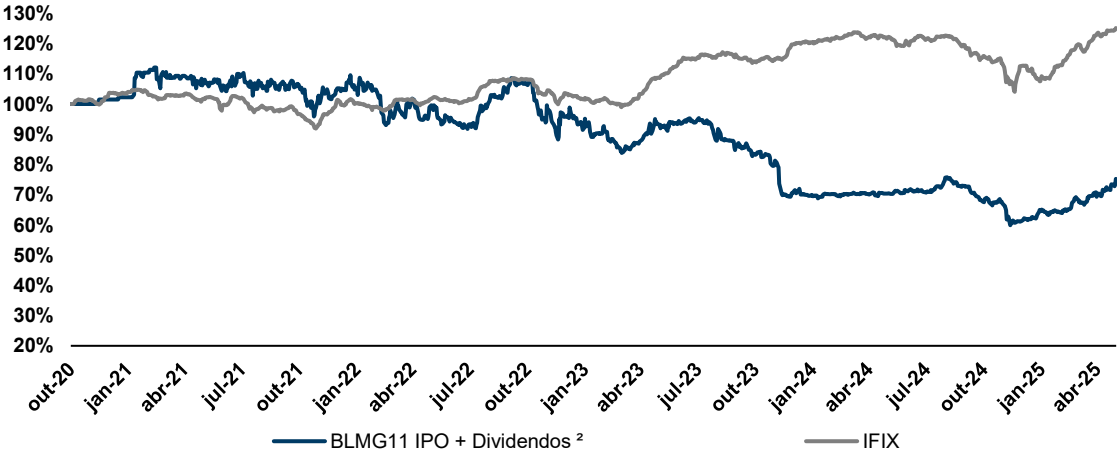
(3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização extraordinária de cotas

(4) Resultado de outras despesas não recorrentes em jun/24 é referente à venda de participação no Triple A

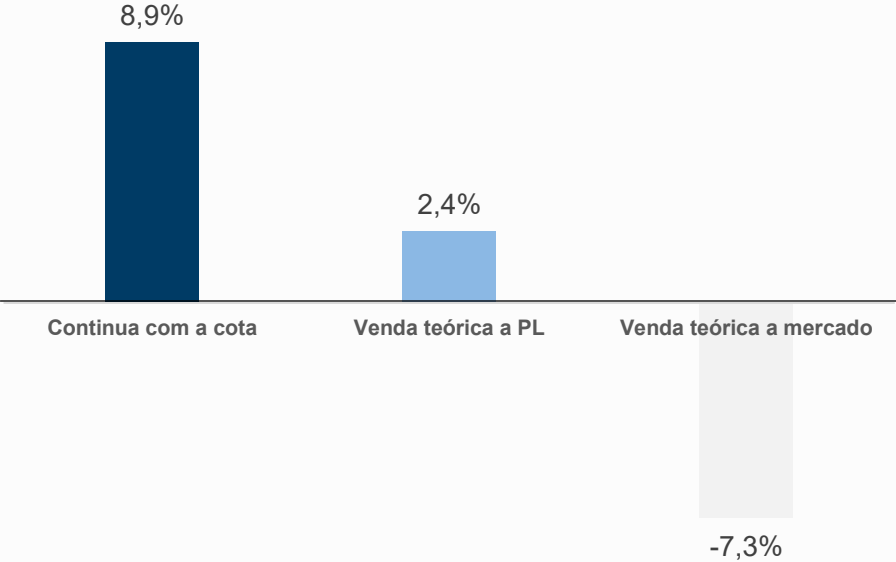
(5) Receita Líquida de dez/24 inclui rescisão da Baker Hughes

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
(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	2024	YTD	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25
Receita de aluguel ¹	35.658	8.182	2.715	1.663	1.615	1.644	1.622	1.638
Receita Financeira	266	433	99	115	114	97	76	31
Despesas Financeiras	(5.096)	(1.052)	(310)	(298)	(197)	(168)	(195)	(194)
Taxa de Administração do Fundo	(1.686)	(501)	(102)	(93)	(96)	(91)	(104)	(117)
Outros Não Recorrentes ²	(12.975)	(2.478)	20.358	(925)	(419)	(613)	(337)	(184)
Lucro Caixa	16.120	4.583	22.760	462	1.017	869	1.062	1.173
R\$ / Cota	3,78	1,07	5,33	0,11	0,24	0,20	0,25	0,27
Distribuição³	17.812	7.470	1.921	1.494	1.494	1.494	1.494	1.494
R\$ / Cota	4,17	1,75	0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

- (1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade
 (2) Inclui rescisão da Baker Hughes no mês de dez/24
 (3) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a nov/24 e dez/24

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-23	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FIs líquidos	1.054	118.735	90.652	91.983	85.986	78.674	74.547
CRIs	-	-	-	-	7.716	7.849	7.804
Imóveis	81.500	119.200	119.200	119.200	119.200	159.852	164.397
Imóveis em sociedade	293.120	134.786	135.165	135.131	134.190	132.876	132.537
Contas a Receber	2.964	1.916	1.546	1.730	1.534	2.367	1.637
Ativo Total	378.638	374.637	346.564	348.044	348.626	381.618	380.922
Passivo							
Provisão para reparos / outros	7.195	11.163	7.354	7.350	7.329	11.841	11.827
Aquisição paga em cotas (convertidas em junho)	-	-	-	-	-	28.500	28.500
Obrigações por securitização	65.947	60.488	40.556	40.340	40.141	39.929	39.715
Patrimônio Líquido	305.495	302.987	298.653	300.354	301.157	301.348	300.880
Passivo Total	378.638	374.637	346.564	348.044	348.626	381.618	380.922

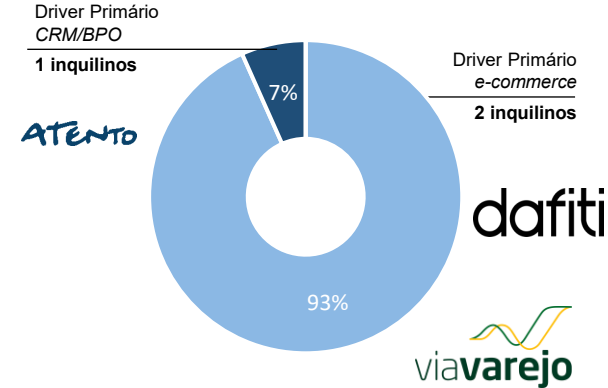
- (1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais

Diversificação da Receita de Aluguel

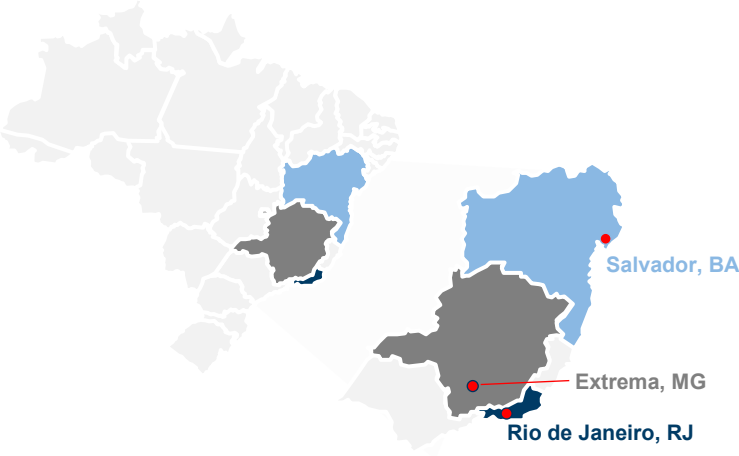
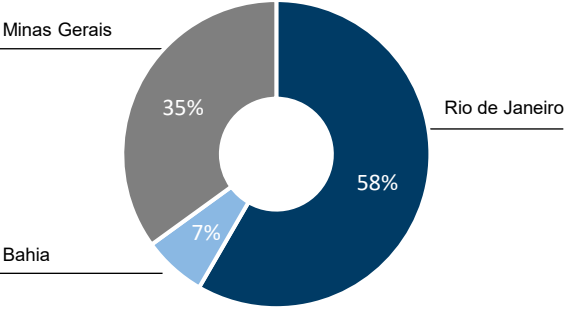
% da receita contratada

Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾

Por Tipo de Contrato



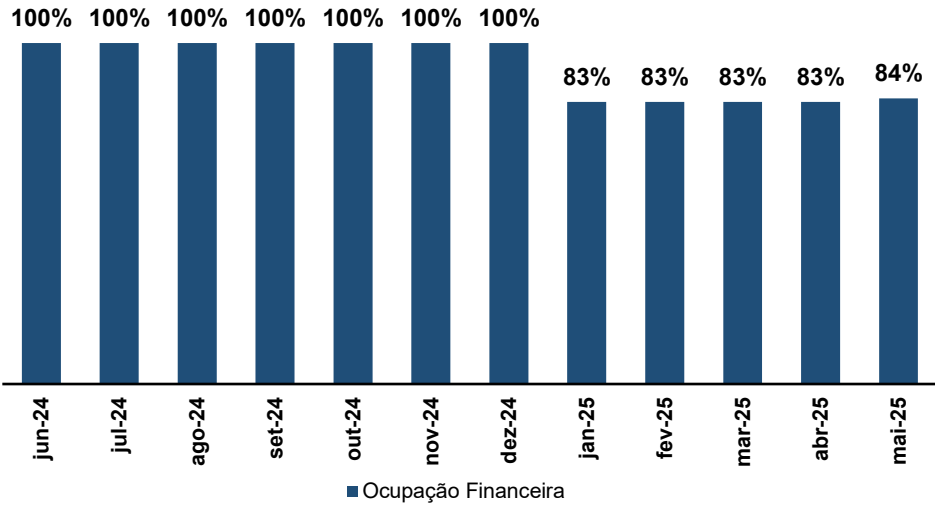
Por Região



(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce
(2) Considerando também imóveis em sociedade

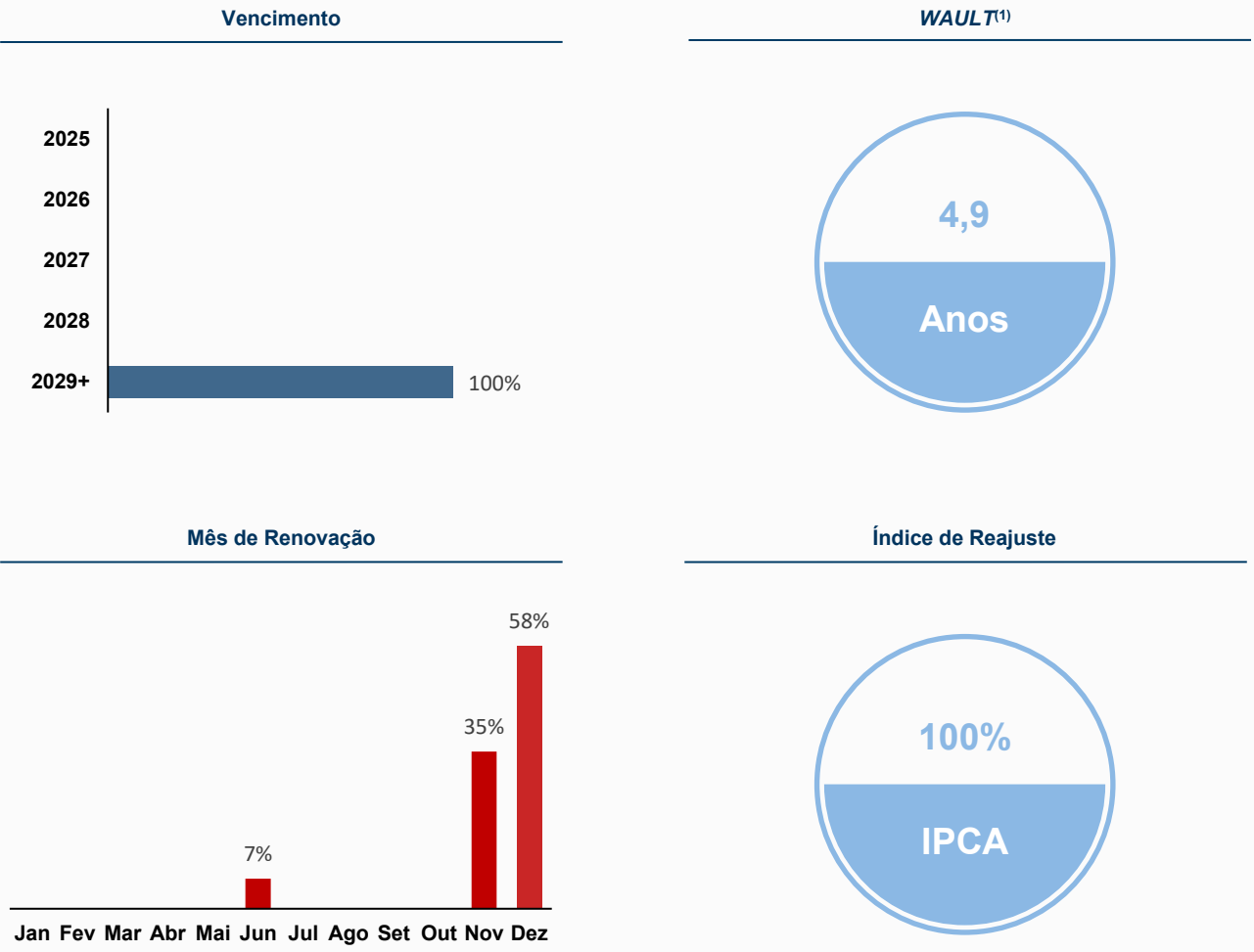


Indicadores Operacionais



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 em sociedade

Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
251.840 m²
+
Terreno
332.177 m²

BMLogRIO



via**varejo**

Nov/20

BMLogEXTREMA



dafiti

Mai/21

BMLogJANDIRA



Jun/21

BMLogCABREUVA



Jan/24

BM SALVADOR



ATENTO

Abr/25

Endereço	Estr. dos Palmares – Paciência, Rio de Janeiro – RJ	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	Rua do Uruguay, 53 – Uruguai, Salvador – BA
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	Classe A	N/A	Classe A
ABL Total / ABL Própria	145.578 m ² / 145.578 m ²	76.878 m ² / 76.878 m ²	17.127 m ² / 17.127 m ²	N/A	12.257 m ² / 12.257 m ²
Área do Terreno	292.052 m ²	251.621 m ²	51.911 m ²	332.177 m ²	12.272 m ²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	N/A	100%
Pé Direito	12,5 m	12 m	11 m	N/A	4 m
Capacidade do Piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	3 ton/m ²	N/A	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.

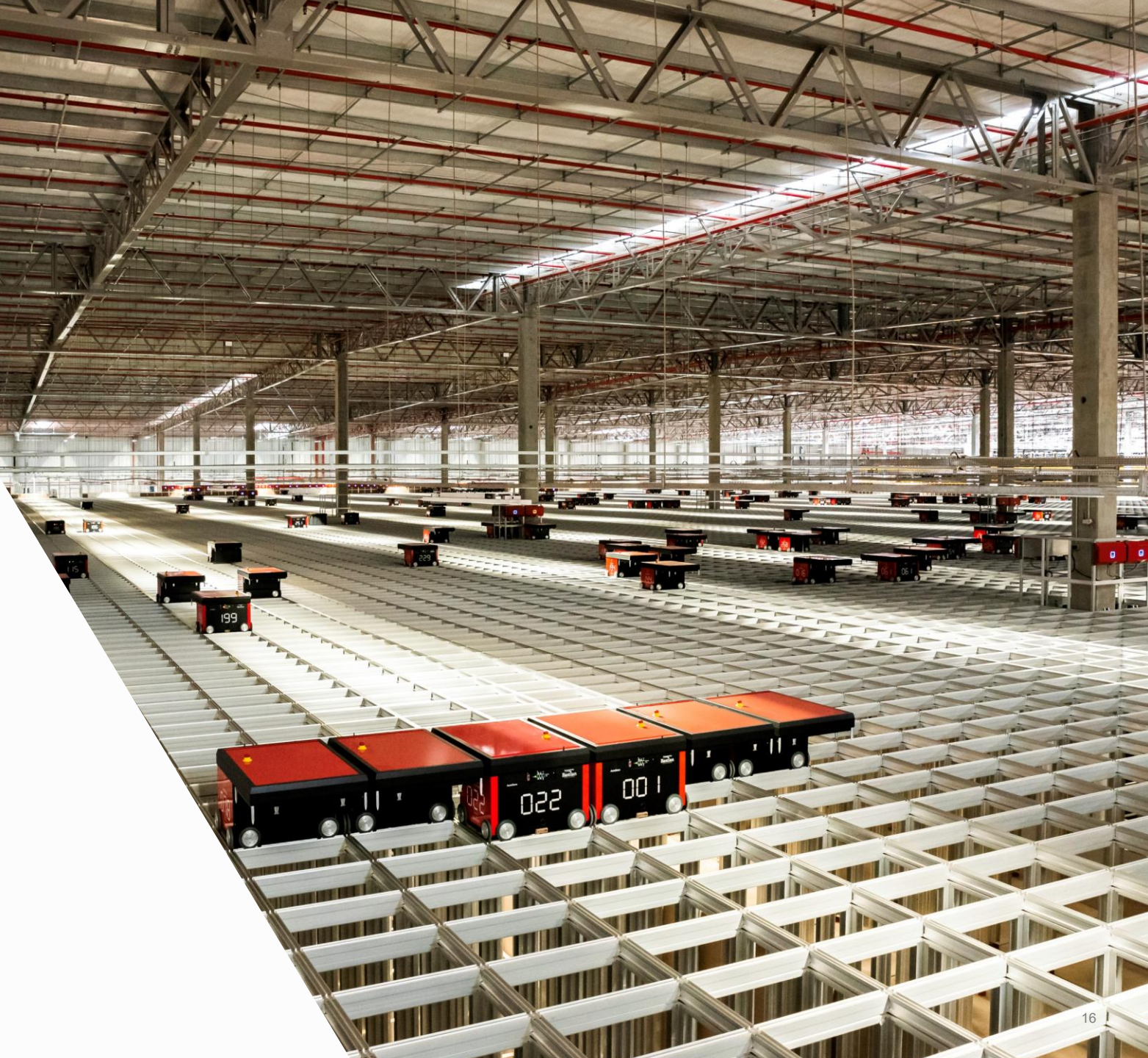


BMLogEXTREMA

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.

BMLogEXTREMA

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.



BMLog JANDIRA

O BMLog Jandira é um condomínio logístico A com 17 mil m².

Obras e Reformas



Instalação de cancela na entrada do Condomínio – Inove Certo

Status: *Em andamento*

Regularizações



Regularização de acréscimos do imóvel (Cartório) – Alpha Soluções

Status: *Em andamento*



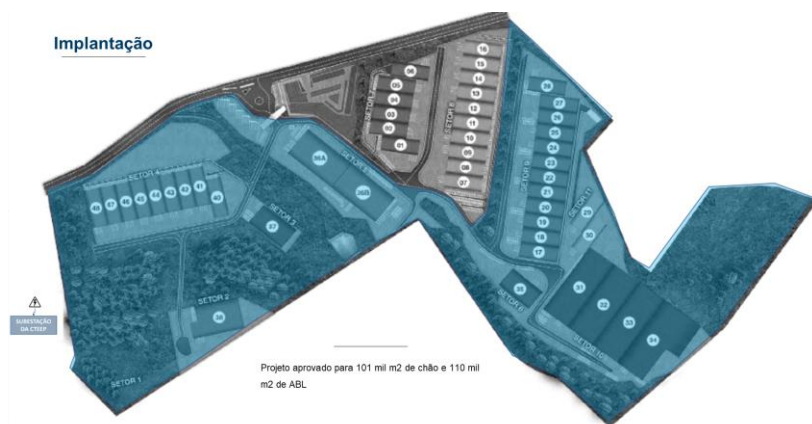
BMLog CABREUVA

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

BM Log 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 Jundiaí e às principais rodovias da região

Implantação





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

Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários



BMLogEXTREMA



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
JANDIRA



Uso de tecnologia e
práticas de referência em
segurança do trabalho



+de 70 docas
passagem +100
caminhões/dia

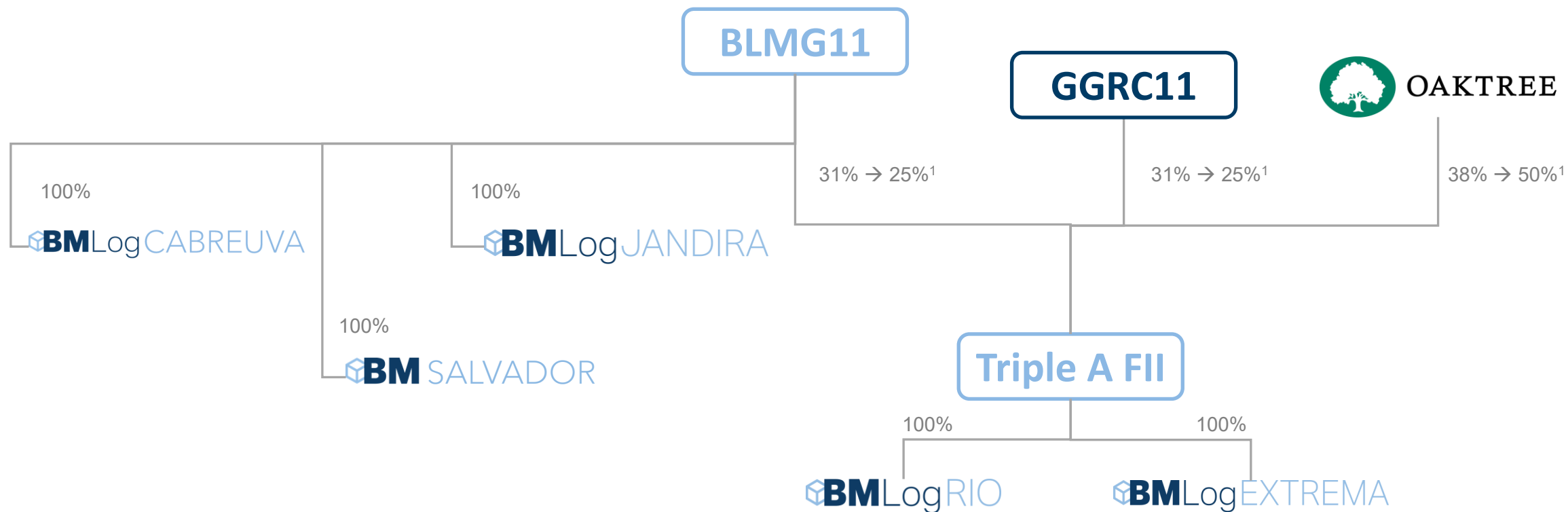


+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+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 | Ativos em Sociedade

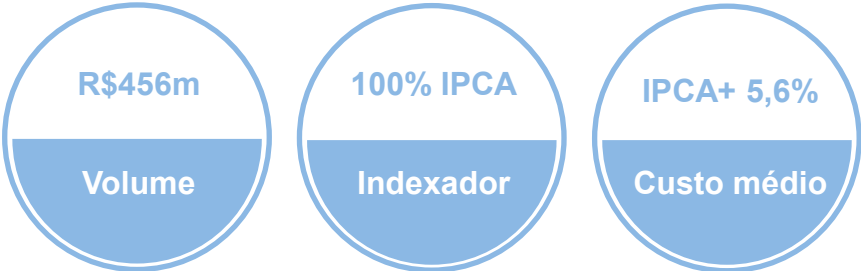
O fundo TripleA originalmente era uma sociedade entre o BLMG e a Oaktree e após a transação de jun/24 conta também com o GGRC. A proporção de participação é de 31% para o BLMG, 31% para o GGRC e 38% para a Oaktree. Após o aporte ainda remanescente de R\$81 milhões em nov/25, a proporção de participação 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+5,6%).

Visão Balanço Atual e Pro-Forma – TripleA¹

Triple A		Triple A Pro-Forma		Triple A Pro-Forma 25%	
R\$ milhões		R\$ milhões		R\$ milhões	
	Maio/25		Pro-Forma		Pro-Forma
Caixa	33	Caixa	114	Caixa	28
Ativos imobiliários	799	Ativos imobiliários	799	Ativos imobiliários	200
Outros Ativos	11	Outros Ativos	11	Outros Ativos	3
Total Ativos	842	Total Ativos	923	Total Ativos	231
CRIs	411	CRIs	411	CRIs	103
Outros Passivos	3	Outros Passivos	3	Outros Passivos	1
Total Passivos	414	Total Passivos	414	Total Passivos	103
Patrimônio Líquido	428	Patrimônio Líquido	509	Patrimônio Líquido	127
LTV	47%	LTV	37%	LTV	37%
Dívida líquida	-379	Dívida líquida	-298	Dívida líquida	-74

CRI	Código IF	Saldo Devedor (R\$m)	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	240	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	175	IPCA	5,5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	41	IPCA	7,1%	Oct-21	Mai-34
Total		456	IPCA	5,6%		



(1) A estrutura de propriedade integral pelo Triple A do ativo do Rio é de propriedade do imóvel através de SPE e direito real de superfície diretamente através do FII e por isso o total de saldo devedor do CRI no balanço difere da tabela à direita de forma que parte do valor do ativo e parte do CRI encontram-se na SPE e o balanço consolidado somente reflete o valor do patrimônio líquido da SPE

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)



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.