



BlueMacaw

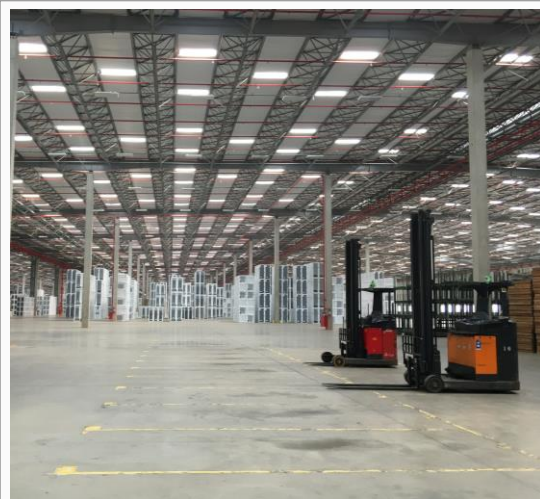
Relatório Mensal | Novembro 2020

BlueMacaw Logística

Informações Gerais

BLMG11

- **Objetivo e Perfil do Fundo**
Gestão institucional de investimentos imobiliários no setor de galpões com foco em renda também buscando apreciação de capital
- **Início do Fundo**
Outubro de 2020
- **Administrador**
Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ 22.610.500/0001-88
- **Gestor**
BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09
- **Tipo Anbima**
Renda Gestão Ativa
- **Taxa de Administração e Gestão**
0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
- **Taxa de Performance**
20% do que exceder *benchmark* de 6% a.a. corrigido por IPCA
- **Quantidade de Emissões**
1
- **Quantidade de Cotas**
1.900.000
- **Patrimônio Líquido**
R\$ 188.066.333,81
- **Valor Patrimonial da Cota**
R\$ 98,98



Sobre o BlueMacaw Logística

Destaques



O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, nos setores de galpões logísticos e industriais. A análise de ativos engloba todo o território nacional, com foco principal na região sudeste. Ativos que possuem inquilinos de baixo risco e que possuem razão técnica de estar na localização são também um diferencial para alocação estratégica dos recursos do Fundo.

O Bluemacaw Logística é diferenciado pela sua alta capacidade de originação de negócios, com foco em processos não competitivos e sua gestão ativa, que tem como histórico a geração de valor operacional na relação com inquilinos e pela sua liquidez, com foco em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos buscando ganhos adicionais com reciclagem de portfólio.

O Fundo iniciou o período de subscrição no dia 29 de Setembro de 2020, atingindo um volume de R\$ 190 milhões em sua captação inicial, liquidada no dia 30 de Outubro de 2020. A aquisição do primeiro ativo do portfólio, o Galpão Via Varejo Rio, foi concluída em 3 de Novembro de 2020 através da alocação dos recursos da captação e dos recursos provenientes de um Certificado de Recebíveis Imobiliários no valor total de R\$ 235 milhões, o qual foi emitido em 17 de Novembro de 2020 a taxa de IPCA + 5,4%, com atualização monetária anual e dois anos de carência para pagamento do principal.

Atualmente, o portfólio do BlueMacaw Logística está 100% ocupado por uma empresa do setor de bens de consumo, em um contrato atípico com vencimento em 2030. A receita mensal de locação contratada é de aproximadamente R\$ 2,5 milhões.

Performance do Fundo

Destaques

Em Novembro de 2020, não houve distribuição de dividendos devido aos prazos de liquidação, tanto da aquisição do ativo, como do CRI ocorreram posteriormente aos prazos previstos no regulamento do fundo (10º dia útil) para a distribuição dos dividendos.

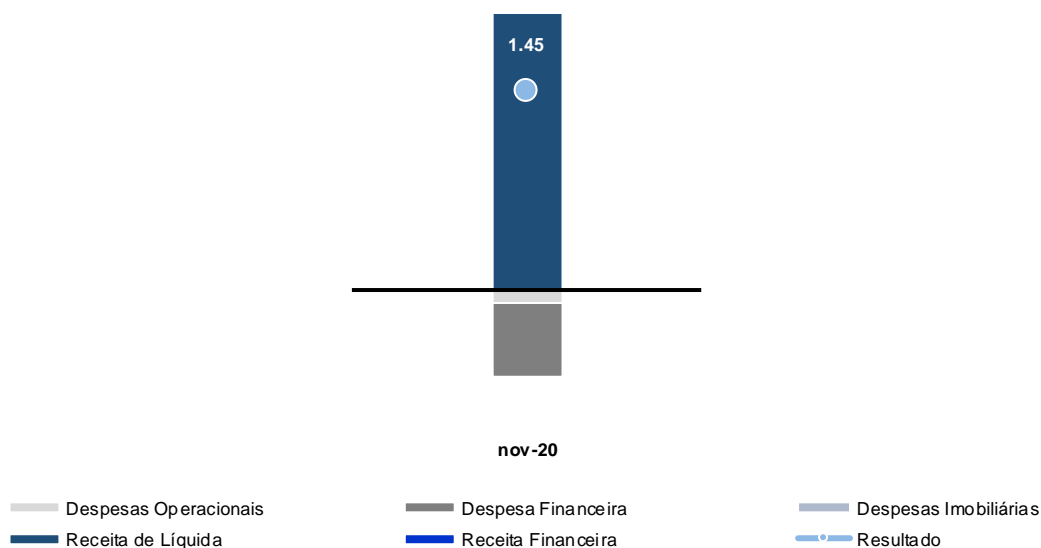
Não obstante, o fundo anunciou no dia 7 de Dezembro, excepcionalmente, a distribuição de R\$ 1,45 por cota. Os dividendos anunciados refletem o resultado conjunto dos meses de Outubro e Novembro de 2020. A distribuição corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8.7%, calculado sobre o valor da cota patrimonial bruta de R\$ 100,00/cota. A distribuição de dividendos está em linha com percentual divulgado nos materiais publicitários que foram enviados aos investidores durante a Oferta do Fundo.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

R\$ '000

R\$ 000s	Nov-20	12 meses
Receitas de Aluguel	2,491	2,491
Outras Receitas	4,789	4,789
Despesas de Propriedade	-	-
Receita líquida	7,280	7,280
Receita Financeira	68	68
Despesas Financeiras	(1,919)	(1,919)
Taxa de Administração do Fundo	(314)	(314)
Lucro Contábil	5,116	5,116
Outros Custos	-	-
Resultado	5,116	5,116
Rendimento Distribuído	2,755	2,755
R\$ / cota	1.450	1.450

Histórico de Distribuição de Rendimentos por Cota



Receitas de Aluguel: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Outras receitas: considera receitas provenientes da distribuição de dividendos. Despesas de Propriedade: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Financeira: considera os encargos e juros relacionados as obrigações financeiras. Taxa de Administração: considera despesas relacionadas ao próprio fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, entre outros.

Balanço Patrimonial

R\$ '000

R\$ 000s	nov-20
Ativo	
Cotas de Fundo de Renda Fixa	19,462
Imóveis	384,824
Despesas Antecipadas	-
Contas a Receber	1
Ativo Total	404,287
Passivo	
Provisão para reparos	11,180
Contas a pagar	-
Obrigações por securitização	205,041
Capital Social	182,950
Lucro ou Prejuízos Acumulados	5,116
Passivo Total	404,287

Histórico da Cota Patrimonial

Custos da Oferta

O BlueMacaw Logística concluiu a sua Oferta Pública Inicial seguindo a instrução 476/2009 da Comissão de Valores Mobiliários. A volume total emitido na 1ª e 2ª Oferta totalizam R\$ 190 milhões, equivalente a R\$ 100,00/cota. Partindo da emissão inicial, são deduzidos custos da Oferta que representam aproximadamente 3,7% do volume emitido. Dessa forma, o valor da Cota Patrimonial líquida em 30 de Outubro de 2020 foi de R\$ 96,27/cota.

Resumo da Oferta	Cotas Emitidas	Volume Emitido (R\$)
1º e 2º Período de Subscrição	1,900,000	190,000,000
Valor da Cota Patrimonial (R\$ / cota)	100.00	

Custos da Oferta	R\$	% do Volume Emitido
Comissão de Coordenação e Estruturação	2,628,666	1.38%
Comissão de Distribuição e Fee de Canal	4,205,866	2.21%
Taxas Anbima e B3	82,240	0.04%
Outros Custos	90,000	0.05%
Total	7,006,773	3.69%
Valor do Emitido Líquido de Custos da Oferta (R\$)	182,993,228	
Valor da Cota Patrimonial Líquida (R\$ / cota)	96.31	
Outras despesas e provisões ¹	80,228	
Valor da Cota Patrimonial em 30/10/2020 (R\$ / cota)	96.27	

1. Inclui despesas bancárias e provisões referentes a taxas de administração e taxa gestão

Evolução da Cota Patrimonial em 2020 – R\$ / cota

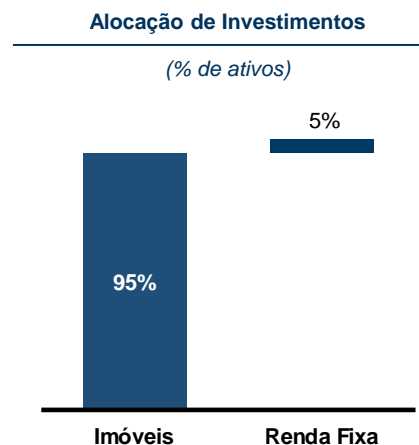


Portfólio

Composição da Carteira

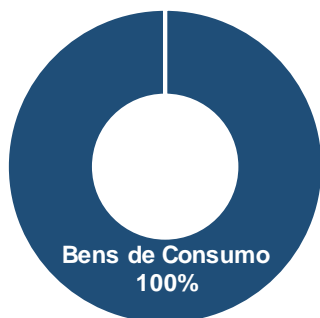
Em 3 de Novembro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição do primeiro imóvel do seu portfólio, o Galpão Via Varejo Rio, na cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Galpão possui ABL total de 145 mil m² e está 100% locado para uma empresa do setor de bens de consumo, em um contrato de locação atípico, com término em 2030. Possui localização estratégica a 55km do centro da cidade do Rio de Janeiro e acesso direto à Rod. Gov. Mário Covas e próximo à Dutra, que conecta Rio de Janeiro e São Paulo. Entregue em 2015 com os mais altos padrões construtivos, o Galpão possui pé direito de 12,5 metros e suporta uma carga de 5 toneladas por metro quadrado.

O ativo adquirido totaliza um investimento de R\$ 380 milhões, aproximadamente 95% dos ativos do Fundo, como ilustra o gráfico ao lado. O Fundo também apartou aproximadamente R\$ 280 mil reais em custos relacionados à aquisição e mantém aproximadamente 19 milhões (cerca de 5% dos ativos) em cotas de investimentos de renda fixa.



Diversificação da Receita de Aluguel – como % da receita contratada

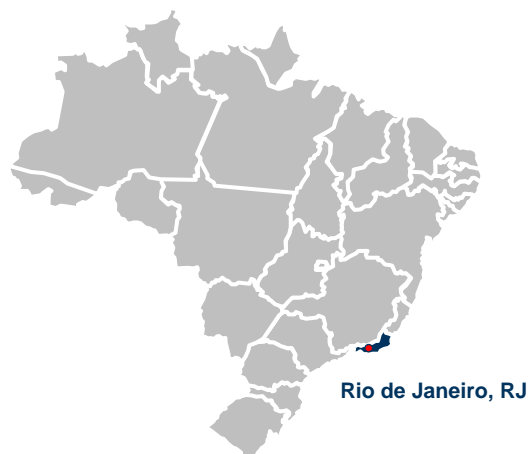
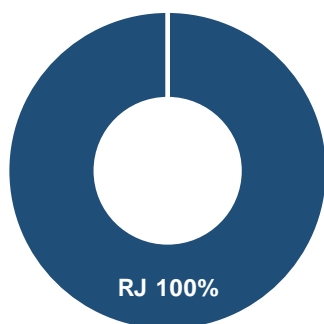
Por Segmento de Atuação



Por Tipo de Contrato



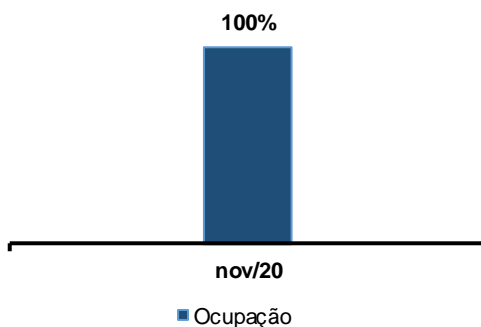
Por Região



Indicadores Operacionais

Ocupação Histórica

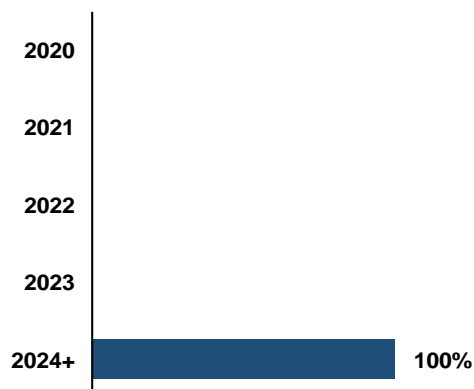
Taxa de Ocupação



Análise das Locações

Término dos Contratos, Mês e Índice de Reajuste – *como % da receita contratada*

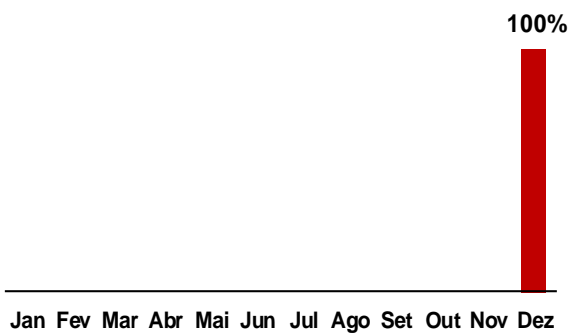
Vencimento



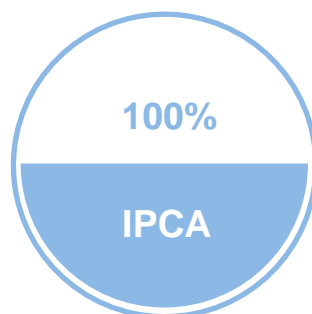
WAULT



Mês de Renovação



Índice de Reajuste



Ativos

Galpões Logísticos



Via Varejo Rio

Estr. dos Palmares - Paciência, Rio de Janeiro - RJ, 23065-490

- **Data da Aquisição**
Outubro de 2020
- **Classe do Imóvel**
Classe AAA
- **ABL Total**
145.578 m²
- **ABL Própria**
145.578 m²
- **Área do Terreno**
292.052 m²
- **Ocupação do Imóvel**
100%
- **Inquilinos**
Via Varejo

Relações com Investidores

Contato

- Fale com o RI pelo e-mail: ri_fii@bluemacaw.com
- Visite nosso [site](#) para mais informações
- Cadastre-se no nosso [mailing](#) para receber informações como relatórios gerenciais, fatores relevantes, entre outros

Notas Importantes

Esta apresentação foi elaborada pelo Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário") 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.

O Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário 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. O Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário 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. O Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos. Não é obrigação do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário 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.

BlueMacaw