

Relatório Mensal | Janeiro 2021

BlueMacaw Logística

BLMG11

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

▪ 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

1

▪ Quantidade de Cotas

1.900.000

▪ Patrimônio Líquido

R\$ 186.660.000,70

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 98,24

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa





Sobre o BlueMacaw Logística

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.

O BlueMacaw Logística é diferenciado pela sua alta capacidade de originação de negócios, com foco em processos não competitivos e gestão ativa. Tem como histórico a geração de valor operacional através da relação com inquilinos e alocação em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos buscando ganhos adicionais, e liquidez, 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 BTS Rio de Janeiro, 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. Após o término do período de 90 dias de sua subscrição, a ser encerrado em 8 de fevereiro de 2021, as cotas subscritas e integralizadas durante a 1ª emissão, passarão a ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em mercado de bolsa sob o código de negociação BLMG11.



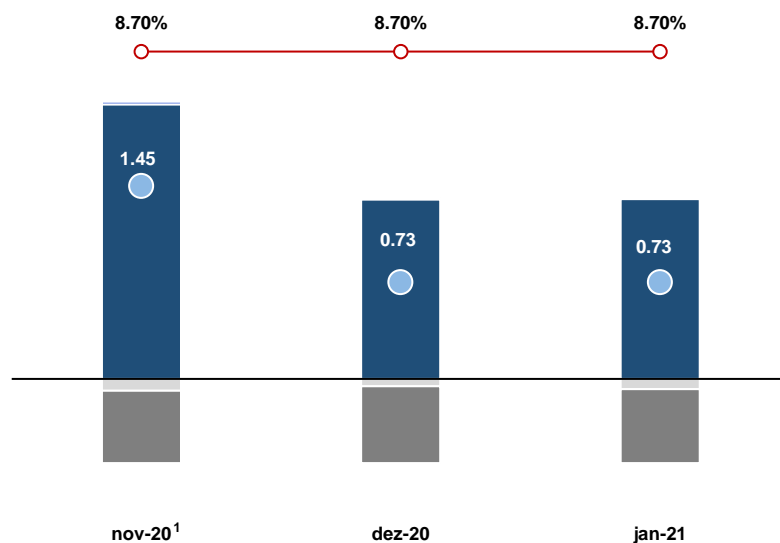
BLMG11

Atualmente, o portfólio do BlueMacaw Logística está 100% ocupado pela Via Varejo, empresa líder 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

A distribuição de rendimentos do mês de Janeiro de 2021 foi de R\$ 0,73 por cota. A distribuição corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8.7%, calculado sobre o valor da cota patrimonial bruta de R\$ 100,00/cota e reflete o resultado do próprio mês.

Ressalta-se que tanto à divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado. A distribuição de dividendos está em linha com percentual divulgado nos materiais publicitários que foram enviados aos investidores durante a Oferta do Fundo.



Despesas Operacionais Despesa Financeira Despesas Imobiliárias Receita Líquida
Receita Financeira Resultado Dividend Yield (% anualizado)





Demonstrações de Resultado

R\$ mil	Nov-20	Dec-20	Jan-21	12 meses
Receitas de Aluguel	2,491	2,566	2,590	7,647
Outras Receitas	4,789	-	-	4,789
Despesas de Propriedade	-	-	-	-
Receita líquida	7,280	2,566	2,590	12,436
Receita Financeira	68	18	13	99
Despesas Financeiras	(1,919)	(1,377)	(1,064)	(4,360)
Taxa de Administração do Fundo	(314)	(89)	(150)	(552)
Outras Despesas Não Recorrentes	-	(1,913)	(10)	(1,923)
Lucro Contábil	5,116	(795)	1,379	5,700
Outros Custos	-	-	-	-
Resultado	5,116	(795)	1,379	5,700
Rendimento Distribuído	2,755	1,378	1,378	5,510
R\$ / Cota (média)	1.450	0.725	0.725	0.725

Balanco Patrimonial

R\$ mil	nov-20	dez-20	jan-21
Ativo			
Cotas de Fundo de Renda Fixa	19,462	15,098	14,727
Imóveis	384,824	394,719	384,979
Adiantamentos	-	1,500	1,500
Despesas Antecipadas	-	-	-
Contas a Receber	1	6	19
Ativo Total	404,287	411,323	401,226
Passivo			
Provisão para reparos	11,180	11,356	8,101
Contas a pagar	-	-	-
Obrigações por securitização	205,041	205,527	205,634
Capital Social	182,950	190,090	186,113
Lucro ou Prejuízos Acumulados	5,116	4,350	1,379
Passivo Total	404,287	411,323	401,226

Portfólio

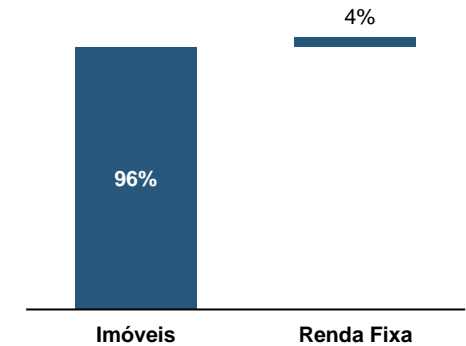
Composição da Carteira

Em 3 de Novembro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição do primeiro imóvel do seu portfólio, o Galpão BTS Rio de Janeiro, na cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Galpão possui ABL total de 145 mil m² e está 100% locado para Via Varejo, empresa líder 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 investimento total na aquisição foi de R\$ 394 milhões, aproximadamente 96% dos ativos do Fundo, como ilustra o gráfico ao lado. O Fundo também aportou aproximadamente R\$ 1,7 milhões em custos relacionados à esta compra e mantém aproximadamente 15 milhões (cerca de 4% dos ativos) em cotas de investimentos de renda fixa.

Alocação de Investimentos

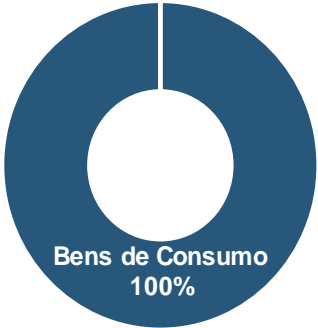
(% de ativos)



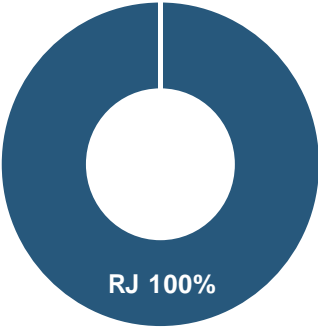
Diversificação da Receita de Aluguel

Como % da receita contratada

Por Segmento de Atuação



Por Região

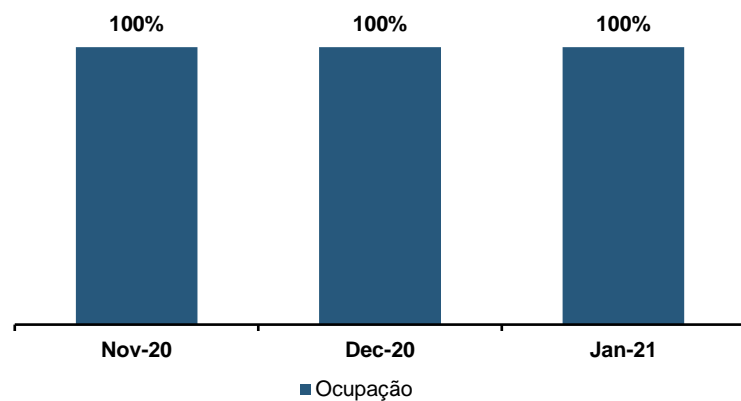


Por Tipo de Contrato



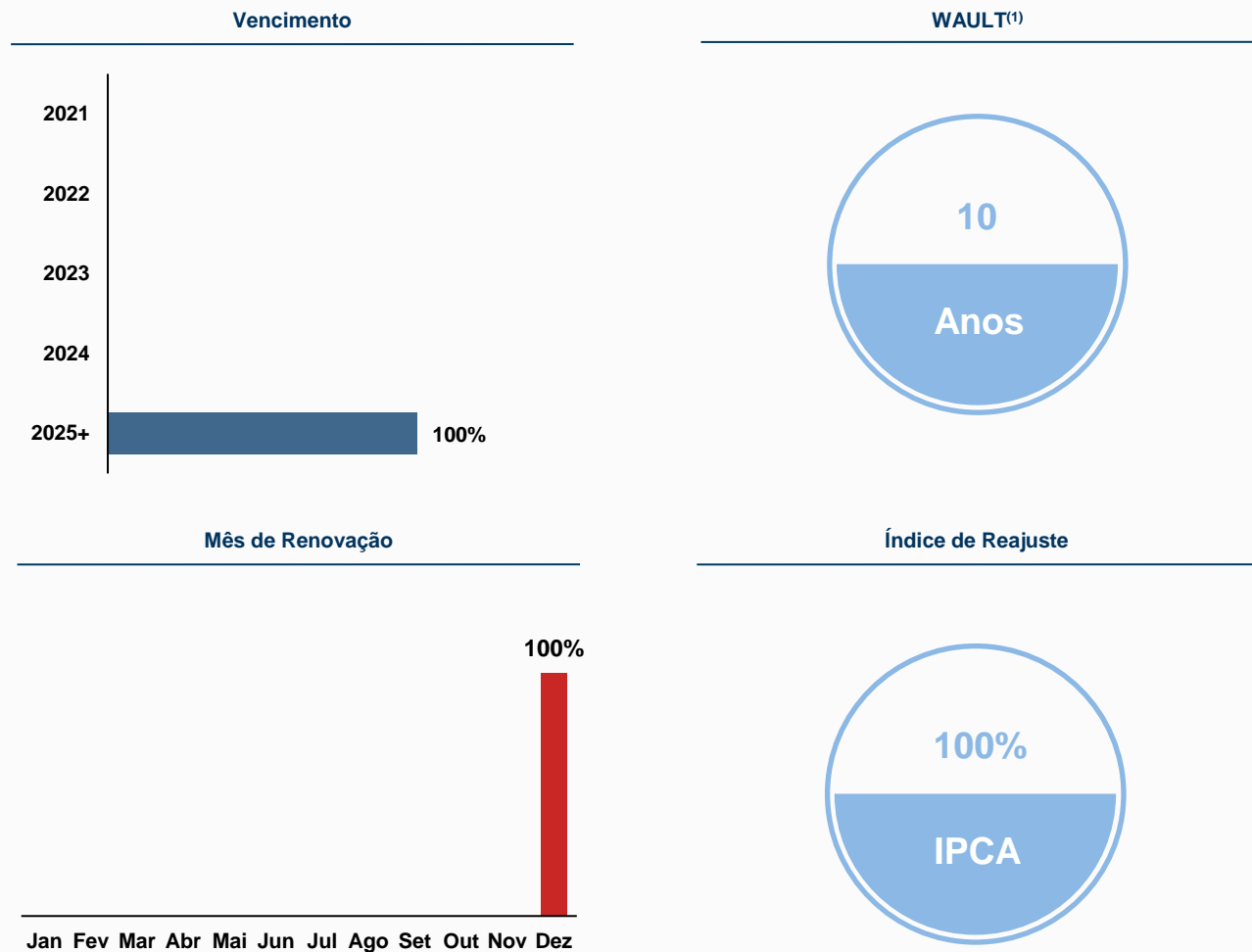


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

Como % da receita contratada



Ativos

BTS Rio de Janeiro

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

- **Data da Aquisição**
Novembro 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**



Relações com Investidores
[Contato](#)

Fale com o RI pelo e-mail: ri@bluemacaw.com

Visite nosso [site](#) para mais informações

Cadastre-se no nosso [mailing](#) para receber informações como relatórios gerenciais, fatores relevantes, entre outros

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.