

Relatório Mensal | Março 2021

# BlueMacaw Logística

BLMG11

# Informações Gerais

## BLMG11

### Objetivo e Perfil do Fundo

Gestão ativa institucional de investimentos imobiliários no setor de galpões com foco em renda também buscando apreciação de capital

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Início do Fundo</b><br/>Outubro de 2020</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Quantidade de Emissões</b><br/>1</li> </ul>                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Código de Negociação na B3</b><br/>BLMG11</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Quantidade de Cotas</b><br/>1.900.000</li> </ul>                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestor</b><br/>BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.<br/>CNPJ 31.881.090/0001-09</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Número de Cotistas</b><br/>64</li> </ul>                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Administrador</b><br/>Vortex Distribuidora de Títulos e Valores<br/>Mobiliários Ltda. CNPJ 22.610.500/0001-88</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Patrimônio Líquido<sup>1</sup></b><br/>R\$ 189.043.776,02</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Taxa de Administração e Gestão</b><br/>0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup></b><br/>R\$ 99,50</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Taxa de Performance</b><br/>20% do que exceder o <i>benchmark</i> de<br/>6% a.a. corrigido por IPCA</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup></b><br/>R\$ 107,00</li> </ul>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tipo Anbima</b><br/>Renda Gestão Ativa</li> </ul>                    |





## 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 de sua 1ª Emissão no dia 30 de setembro de 2020, com encerramento em 03 de novembro 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 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. Encerrado o período de *lock-up*<sup>1</sup>, em 8 de fevereiro de 2021, as cotas subscritas e integralizadas durante a 1ª emissão, passaram a ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em mercado de bolsa sob o código de negociação BLMG11.



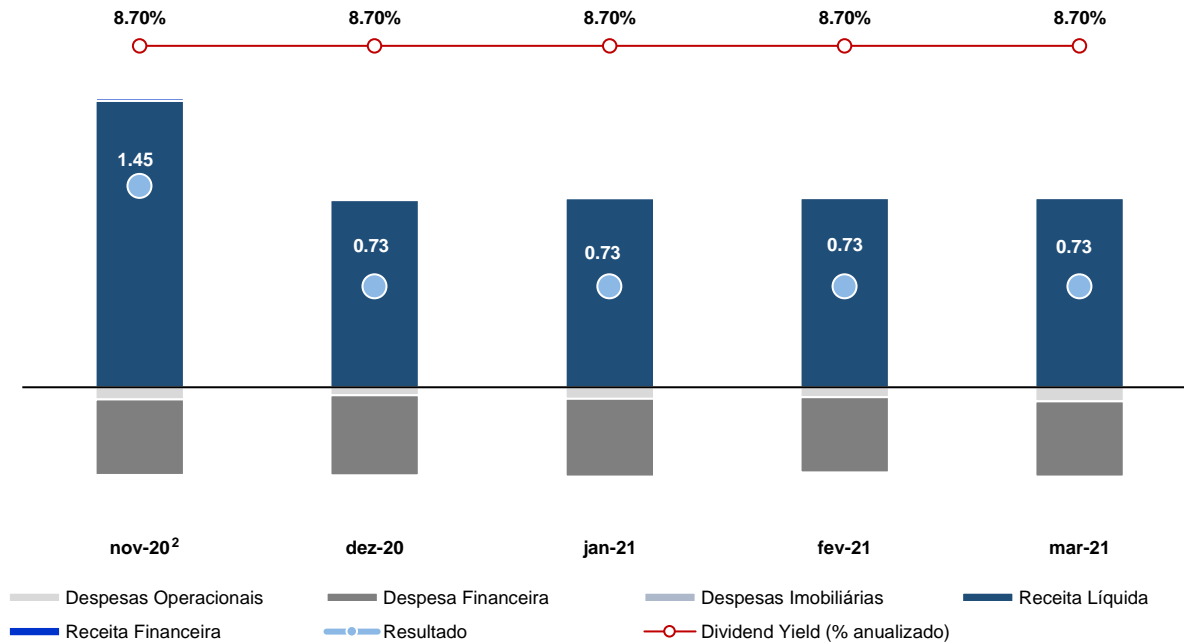
## BLMG11

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

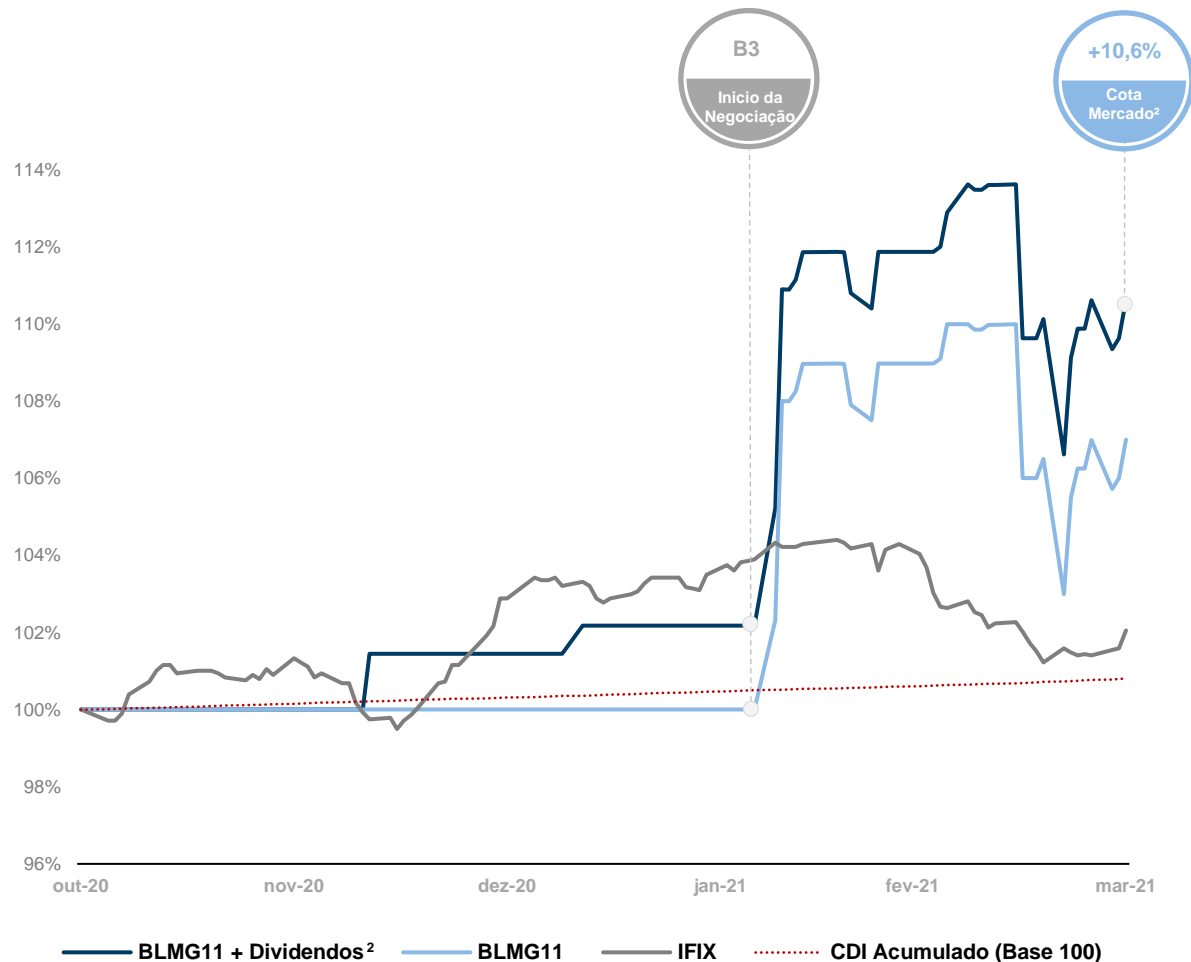
A distribuição de rendimentos do mês de Março de 2021 foi de R\$ 0,73 por cota<sup>1</sup>. A distribuição corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8.7%<sup>1</sup>, calculado sobre o valor da cota patrimonial bruta de R\$ 100,00/cota e reflete o resultado do próprio mês.

Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado. A distribuição de dividendos está em linha com o percentual divulgado nos materiais publicitários que foram enviados aos investidores durante a Oferta do Fundo<sup>1</sup>.



# Rentabilidade

## Performance da Cota B3<sup>1</sup>



Em 8 de Fevereiro, a cota do Fundo passou a ser negociada na B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão. Ao final do mês, em 31 de Março, o valor de fechamento da cota de mercado foi de R\$ 107,00, uma variação positiva de 7,0% no período sobre o valor da cota da 1ª emissão de R\$ 100,00.

O gráfico ao lado compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota de mercado, incluindo os rendimentos distribuídos<sup>3</sup> desde a data da 1ª emissão de cotas. O Fundo acumula uma rentabilidade de mercado de +10,6% contra +2,1% do IFIX e +0,8% do CDI neste período.

1ª emissão em 30/10/2020	
Data de início da negociação da cota na bolsa	08/02/21
Valor de Emissão da Cota (R\$/cota) <sup>3</sup>	100,00
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)<sup>4</sup></b>	<b>10,6%</b>
% Taxa DI	1325,5%
% IFIX	517,3%
<b>Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)</b>	<b>107,00</b>
Variação Acumulada da Cota Mercado	7,0%



## Demonstrações de Resultado

R\$ mil	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	5 meses
Receitas de Aluguel	2,491	2,566	2,590	2,589	2,589	12,825
Outras Receitas	4,789	-	-	-	-	4,789
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-
<b>Receita líquida</b>	<b>7,280</b>	<b>2,566</b>	<b>2,590</b>	<b>2,589</b>	<b>2,589</b>	<b>17,614</b>
Receita Financeira	68	18	13	6	194	298
Despesas Financeiras	(1,919)	(1,377)	(1,064)	(1,030)	(1,030)	(6,419)
Taxa de Administração do Fundo	(314)	(89)	(150)	(138)	(175)	(865)
Outras Despesas Não Recorrentes	-	(1,913)	(10)	-	(21)	(1,944)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>5,116</b>	<b>(795)</b>	<b>1,379</b>	<b>1,427</b>	<b>1,557</b>	<b>8,684</b>
Outros Custos	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado</b>	<b>5,116</b>	<b>(795)</b>	<b>1,379</b>	<b>1,427</b>	<b>1,557</b>	<b>8,684</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>2,755</b>	<b>1,378</b>	<b>1,378</b>	<b>1,378</b>	<b>1,378</b>	<b>8,265</b>
<b>R\$ / Cota (média)</b>	<b>1.450</b>	<b>0.725</b>	<b>0.725</b>	<b>0.725</b>	<b>0.725</b>	<b>4.350</b>

## Balanco Patrimonial

R\$ mil	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21
<b>Ativo</b>					
Cotas de Fundo de Renda Fixa	19.462	15.098	14.727	1.732	1.733
Imóveis	384.824	394.719	384.979	387.391	387.607
Adiantamentos	-	1.500	1.500	17.518	17.518
Contas a Receber	1	6	19	22	-
<b>Ativo Total</b>	<b>404.287</b>	<b>411.323</b>	<b>401.226</b>	<b>406.663</b>	<b>406.858</b>
<b>Passivo</b>					
Provisão para reparos / outros	11.180	11.356	8.101	14.350	11.390
Contas a pagar	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	205.041	205.527	205.634	205.687	206.207
Patrimônio Líquido <sup>(1)</sup>	188.066	194.440	187.492	186.626	189.261
<b>Passivo Total</b>	<b>404.287</b>	<b>411.323</b>	<b>401.226</b>	<b>406.663</b>	<b>406.858</b>

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

# Portfólio

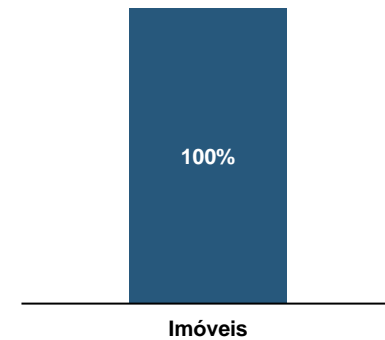
## Composição da Carteira

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 m<sup>2</sup> 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 e o Fundo também aportou aproximadamente R\$ 1,7 milhões em custos relacionados à esta compra. Atualmente, 100% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis.

## Alocação de Investimentos

(% de ativos)

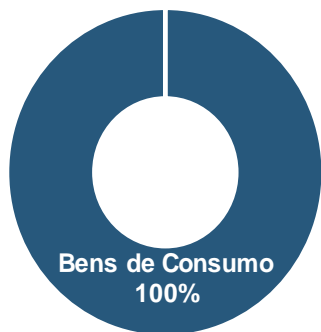




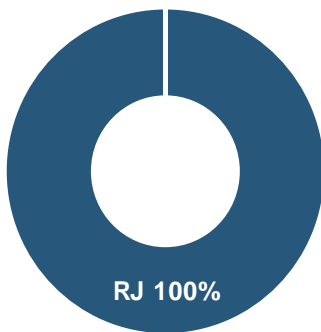
# Diversificação da Receita de Aluguel

Como % da receita contratada

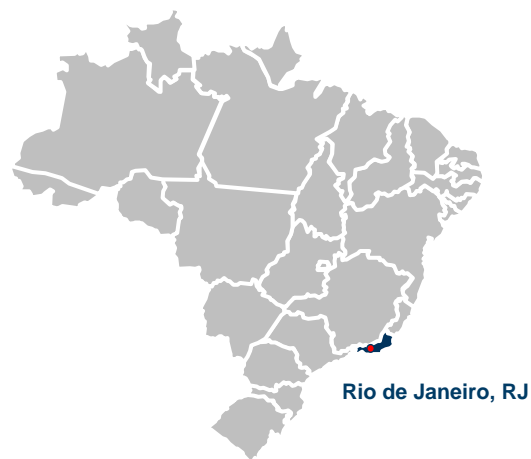
Por Segmento de Atuação



Por Região

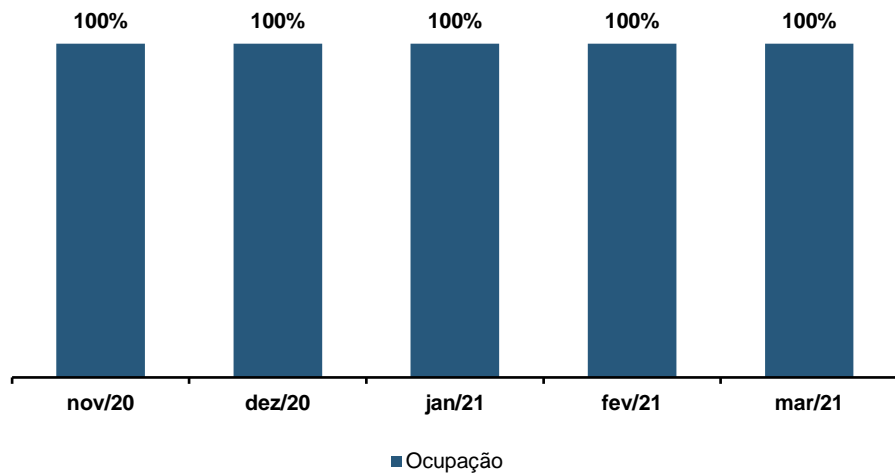


Por Tipo de Contrato



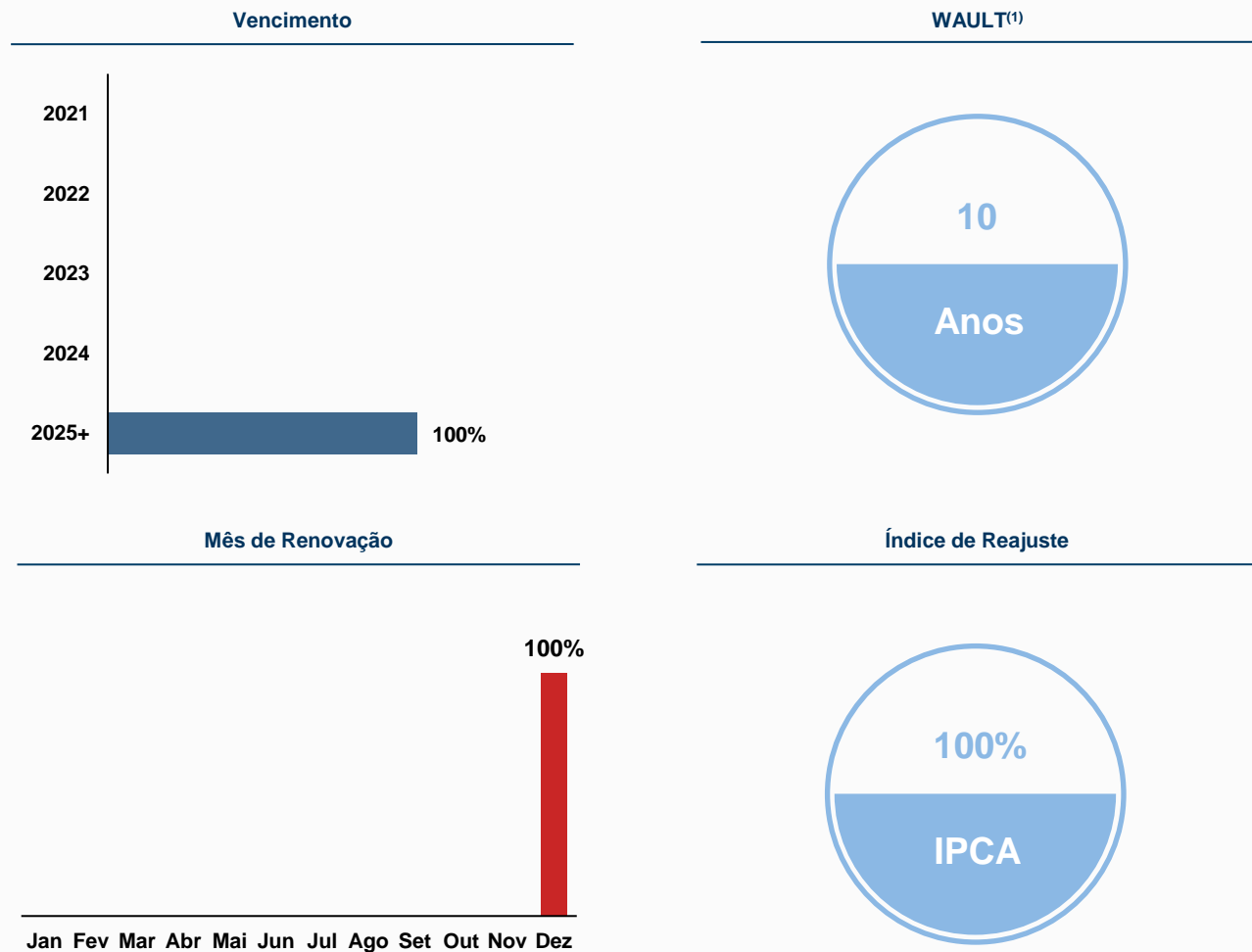


## Indicadores Operacionais



## Análise das Locações

Como % da receita contratada



# Ativos

## Via Varejo Rio

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 m<sup>2</sup>
- **ABL Própria**  
145.578 m<sup>2</sup>
- **Área do Terreno**  
292.052 m<sup>2</sup>
- **Ocupação do Imóvel**  
100%
- **Inquilinos**



## Relações com Investidores

Contato

Fale com o RI pelo e-mail: [ri@bluemacaw.com](mailto:ri@bluemacaw.com)

Visite nosso [site](#) para mais informações

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

# **SOBRE O GESTOR**

Blue  Macaw

# Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

**+R\$6bi<sup>1</sup>**

Investimentos imobiliários nos últimos 10 anos

**+R\$2bi**

Em ativos sob gestão

**+25%<sup>1</sup>**

Histórico do time em retorno sobre investimentos

- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background institucional incluindo Blackstone, BTG Pactual, Goldman Sachs e Credit Suisse

1. *Track record* dos sócios BlueMacaw

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

# Nosso Histórico

Mais de 10 anos de experiência de investimentos imobiliários

## Blackstone

**AuM de US\$340m**

Nascemos em 2019 através 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**

### > Blackstone

- Gestão LatAM
- US\$1bn AuM

**2019**

### > Aquisição Novotel Berrini



**2019**

### > Aquisição CENESP



**2019-20**

### > Aquisição CENU(BLMO11)



**2020**

### > 1ª Oferta FoF (BLMR11)



**2019-20**

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw

**XP inc.**

xp investimentos

**2020**

### >1ª Oferta FII Log (BLMG11)



**2021**

### > 2ª Oferta FoF (BLMR11)



## Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw tem presença no mercado imobiliário

### Oportunístico

Aquisição de ativos imobiliários visando ganhos de capital por meio de melhorias significativas de gestão e otimização da estrutura de capital

+R\$6bi  
investidos<sup>1</sup>

TIR 26% a.a.<sup>1</sup>

Estratégias incluem reposicionamento, *growth* e *distress*. Após implementação de mudanças, ativos são vendidos para investidores de longo prazo no modelo *buy, fix, sell*

### Core+

Imóveis estabilizados, com horizonte de longo prazo visando base previsível de renda com apreciação de capital a longo prazo

+R\$2bi  
geridos

Inclui Fundos Imobiliários (FIIs) do tipo tijolo, bem como FoFs (Fund of Funds) visando geração de renda

### Crédito

Soluções criativas de financiamento ao longo da estrutura de capital e espectro de risco (*high yield / high grade*)

+R\$20bi  
estruturados<sup>1</sup>

Operações fundamentadas por análise especializada dos ativos imobiliários que lastreiam os financiamentos levando em conta uma visão holística na estruturação e aprovação de crédito

1. Track record dos sócios BlueMacaw



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.