

Relatório Mensal | Abril 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"> ▪ Início do Fundo
Outubro de 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quantidade de Emissões
2 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Código de Negociação na B3
BLMG11 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quantidade de Cotas
3.810.588 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestor
BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Número de Cotistas
2.557 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administrador
Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ 22.610.500/0001-88 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Patrimônio Líquido¹
R\$ 377.574.215,34 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Taxa de Administração e Gestão
0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor Patrimonial da Cota¹
R\$ 99,09 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Taxa de Performance
20% do que exceder o <i>benchmark</i> de 6% a.a. corrigido por IPCA | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor de Mercado da Cota¹
R\$ 104,97 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipo Anbima
Renda Gestão Ativa |

(1) Valores de fechamento em 30.04.2021

(2) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.

(3) *Dividend Yield* anualizado calculado sobre o valor da Cota da 2ª Emissão de R\$ 105,00/cota. Rentabilidade bruta acumulada e ajustada pelos rendimentos distribuídos no período

(4) WAULT indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio

8,3 %
Dividend Yield^{2;3}

100%
Ocupação Física

R\$ 0,73
Rendimento por Cota²

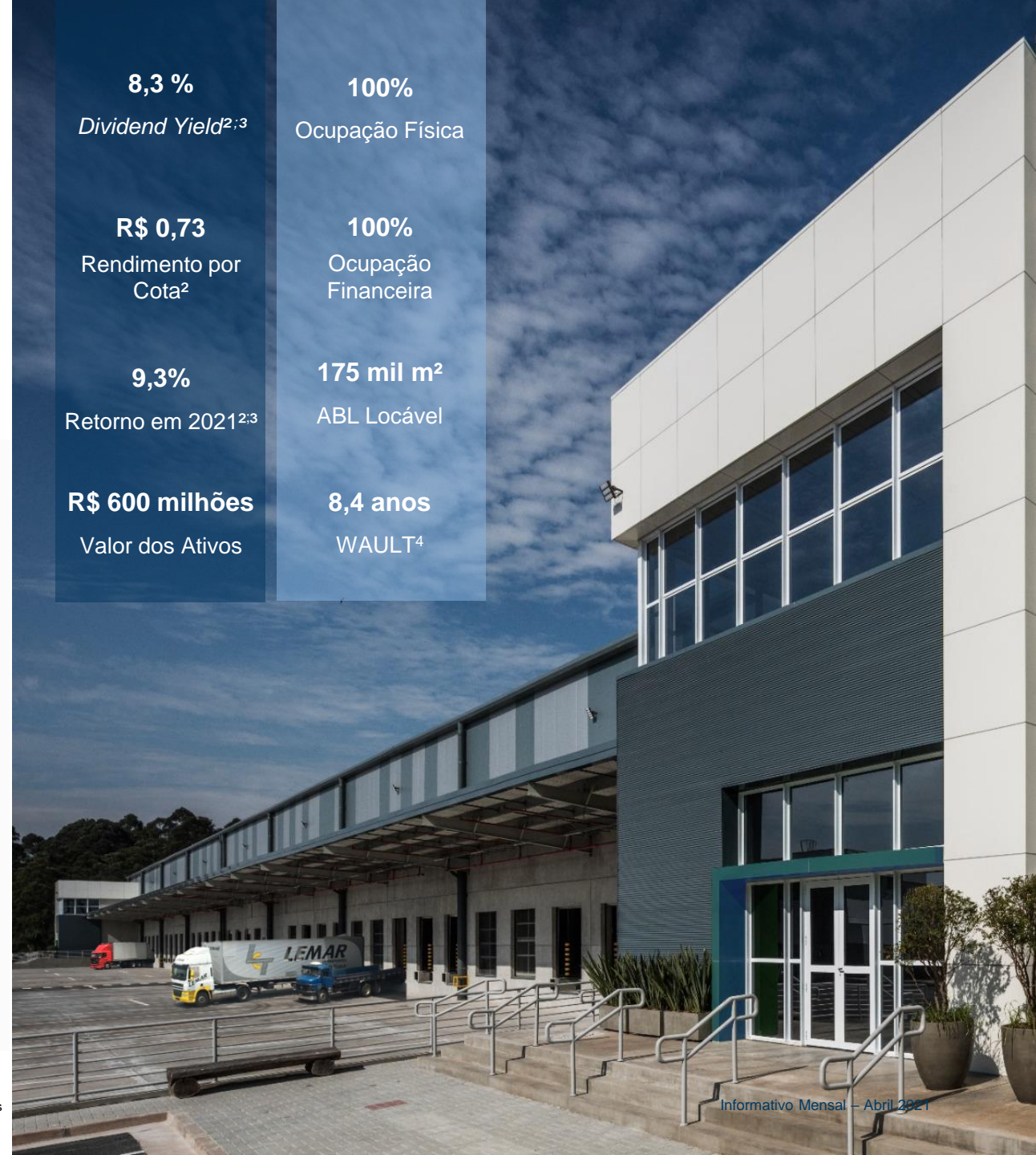
100%
Ocupação Financeira

9,3%
Retorno em 2021^{2;3}

175 mil m²
ABL Locável

R\$ 600 milhões
Valor dos Ativos

8,4 anos
WAULT⁴





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 localizados em todo o território nacional, com foco principal na região sudeste e em ativos com exposição ao mercado de *e-commerce*. 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 30/09/2020, com encerramento em 03/11/2020, atingindo um volume de R\$ 190 milhões em sua captação inicial. A aquisição do primeiro ativo do portfólio, o BMLog BTS Via Varejo, foi concluída em 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. Em 08/02/2021, 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.

Em 23/04/2021, o Fundo encerrou a sua 2ª Emissão de Cotas realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29/12/2003, perfazendo na Oferta o montante de R\$ 201 milhões. Em 26/04/2021, o Fundo concluiu a aquisição do seu segundo ativo, o BMLog SBC pelo valor de R\$ 108 milhões¹, quitado integralmente com os recursos da Oferta.

Destaques do Mês

2ª Emissão de Novas Cotas e Aquisição do Imóvel BMLog SBC



Imóvel BMLog SBC (São Bernardo do Campo, SP)

Em 15 de Março de 2021, o Fundo, por meio de um Aviso ao Mercado, divulgou a realização da sua 2ª Emissão de Novas Cotas, ao preço de subscrição de R\$ 105,00 por Nova Cota¹. Encerrada em 23 de Abril de 2021, a captação da Oferta totalizou o montante de R\$ 201 milhões.

Ainda em Abril de 2021, o Fundo adquiriu 100% do imóvel BMLog SBC. O valor da transação foi de R\$ 108 milhões. O BMLog SBC, localizado em São Bernardo do Campo na região da Grande São Paulo, possui 27 mil m² de área locável e atualmente está 100% ocupado pelas empresas Mercado Livre e a Toyota Empilhadeiras, com 66% e 34% da área locável, respectivamente.

Além disso, o Fundo possui uma extensa lista de ativos em análise e acordos firmados para potencial aquisição de outros contratados.

(1) Valor bruto da 2ª Emissão de R\$ 105,00 por cota é composto pelo preço de emissão de R\$100,85 por nova cota, acrescido da taxa de distribuição primária, qual seja R\$ 4,15, totalizando R\$ 105,00.

(2) A aquisição do BM Log SBC foi concluída por meio da compra de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), a qual detém 100% do ativo. A aquisição da SPE foi uma condição negociada com o vendedor do ativo, no entanto, a empresa será extinta e o imóvel transferido direto para o Fundo.

BLMG11

Atualmente, o portfólio do BlueMacaw Logística está 100% locado para empresas líderes de mercado e com forte atuação no setor de *e-commerce*. A receita mensal de locação contratada dos ativos do portfólio é de aproximadamente R\$ 3,1 milhões.

BMLog BTS Via Varejo

O BMLog BTS Via Varejo, com 145 mil m², está 100% ocupado pela Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato atípico com vencimento em 2030.



BMLog SBC

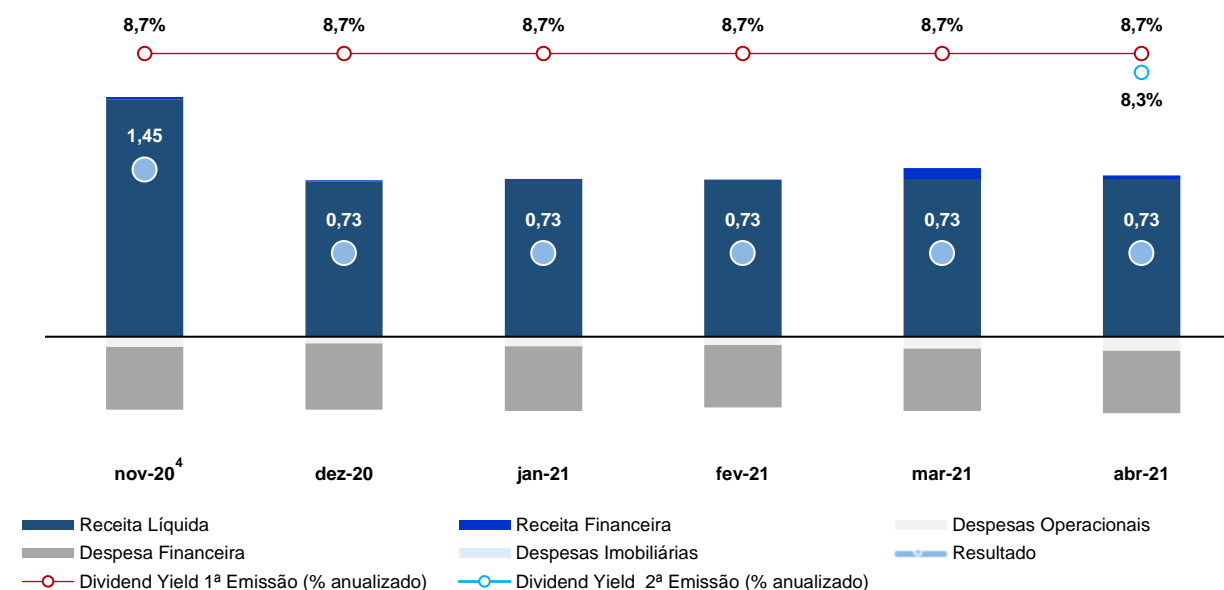
O ativo BMLog SBC, localizado em São Bernardo do Campo, com 27 mil m², está também 100% ocupado. O Mercado Livre, empresa referência no setor de *e-commerce*, tem operações *cross-docking* e *last mile* no galpão. Já a Toyota Empilhadeiras, realiza operações de manutenção e reparos em empilhadeiras do seu portfólio.

Performance do Fundo

Em Abril de 2021, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,73 por cota¹. Os investidores que adquiriram as cotas do Fundo na 2ª emissão, receberão os rendimentos referentes ao mês de Abril de forma proporcional à sua data de entrada na Oferta^{2:3}.

A distribuição correspondente ao *dividend yield* anualizado de 8,7%¹ e 8,3%¹, calculado sobre o valor da cota patrimonial bruta da 1ª Emissão de R\$ 100,00/cota e da 2ª emissão de R\$ 105,00/cota, respectivamente. Os rendimentos estão em linha com os percentuais divulgados aos investidores nos materiais publicitários das Ofertas do Fundo¹.

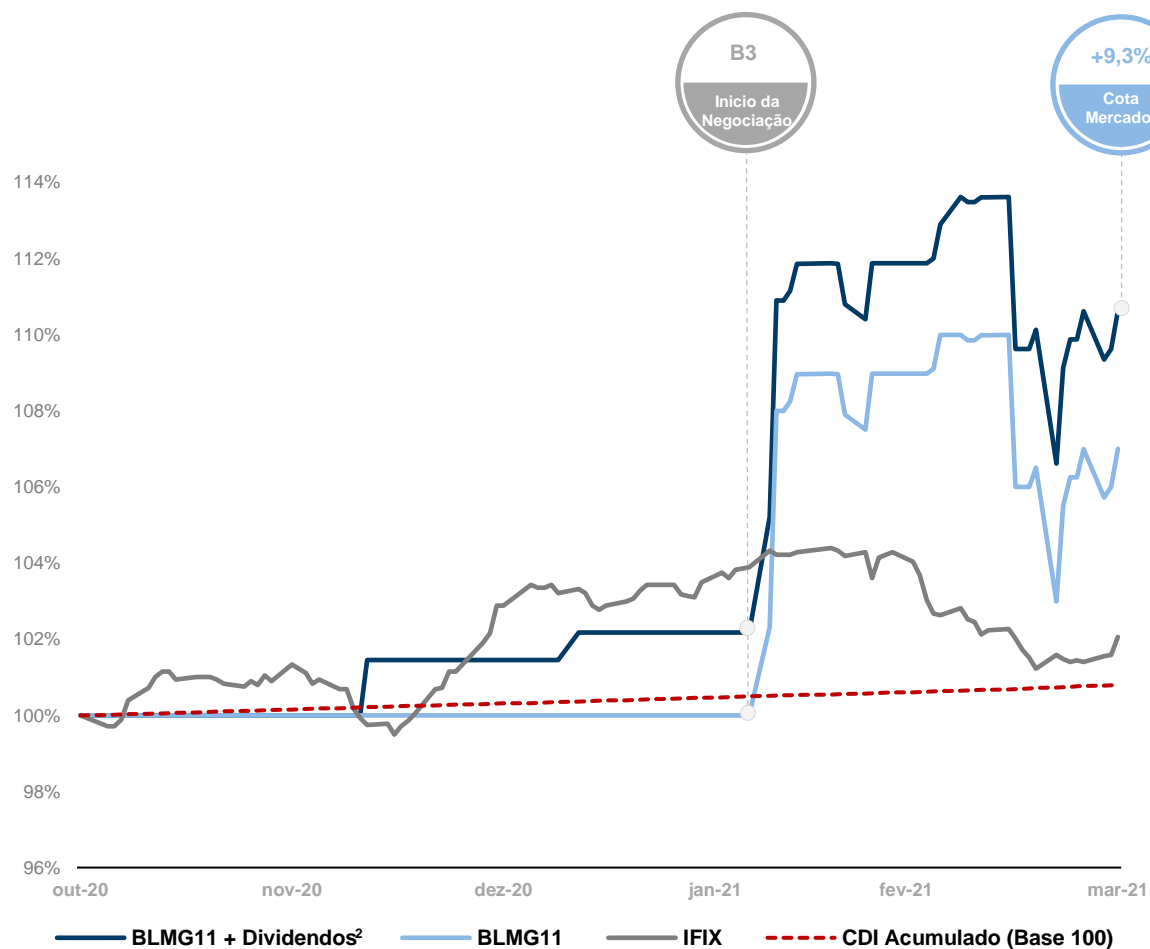
Performance em R\$/Cota



- (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.
- (3) Os investidores que adquiriram as cotas durante o exercício do direito de preferência encerrado em 08/04/2021 receberão os rendimentos referentes a 22 dias e os investidores que adquiriram as cotas durante a Oferta e após o período de exercício do direito de preferência receberão os rendimentos referentes a 8 dias considerando o encerramento da Oferta em 22/04/2021.
- (4) A distribuição de R\$ 1,45 por cota reflete o resultado conjunto dos meses de Outubro e Novembro de 2020.

Rentabilidade

Performance da Cota B3¹



Em 8 de Fevereiro, a cota do Fundo passou a ser negociada na B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão. Ao final do mês de Abril, o valor de fechamento da cota de mercado foi de R\$ 104,97, uma variação positiva de 5,0% 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 distribuídos³ desde a data da 1ª emissão de cotas. O Fundo acumula uma rentabilidade de mercado de +9,3% contra +2,7% do IFIX e +1,0% do CDI neste período.

	1ª emissão	2ª emissão ³
Data de encerramento da emissão	30/10/20	22/04/21
Valor de Emissão da Cota (R\$/cota) ⁴	100,00	105,00
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota) ⁵	9,3%	-
% Taxa DI	921,8%	-
% IFIX	349,5%	-
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	104,97	-
Variação Acumulada da Cota Mercado	5,0%	-

- (1) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência. Fonte: Bloomberg
 (2) Valor da cota mercado ajustada pelos rendimentos acumulados
 (3) A rentabilidade total da 2ª emissão será calculada após 30 dias da data de encerramento da oferta para inclusão dos dividendos pagos aos investidores da 2ª emissão
 (4) Refere-se ao valor bruto da cota da 1ª emissão, incluindo custos decorrentes da Oferta do Fundo
 (5) Os rendimentos considerados incluem os dividendos apurados segundo regime de caixa desde a liquidação do Fundo em 30/10/20, ajustado pelo regime de competência



Demonstrações de Resultado

R\$ mil	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	12 meses
Receitas de Aluguel	2.491	2.566	2.590	2.589	2.589	2.589	15.414
Outras Receitas	4.789	-	-	-	-	-	4.789
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida	7.280	2.566	2.590	2.589	2.589	2.589	20.203
Receita Financeira	68	18	13	6	194	72	370
Despesas Financeiras	(1.919)	(1.377)	(1.064)	(1.030)	(1.030)	(1.030)	(7.449)
Taxa de Administração do Fundo	(314)	(89)	(150)	(138)	(175)	(231)	(1.096)
Outras Despesas Não Recorrentes	-	(1.913)	(10)	-	(21)	-	(1.944)
Lucro Contábil	5.116	(795)	1.379	1.427	1.557	1.400	10.084
Outros Custos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	5.116	(795)	1.379	1.427	1.557	1.400	10.084
Rendimento Distribuído	2.755	1.378	1.378	1.378	1.378	1.826	10.091
R\$ / Cota (Média)¹	1,450	0,725	0,725	0,725	0,725	0,725	0,725

(1) A distribuição média em R\$/Cota em Abril de 2021 considera o pagamento dos dividendos de forma proporcional à data de entrada dos investidores na 2ª Oferta.

Balanco Patrimonial

R\$ mil	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21
Ativo						
Cotas de Fundo de Renda Fixa	19.462	15.098	14.727	1.732	1.733	85.760
Imóveis	384.824	394.719	384.979	387.391	387.607	499.397
Adiantamentos	-	1.500	1.500	17.518	17.518	11.518
Contas a Receber	1	6	19	22	-	230
Ativo Total	404.287	411.323	401.226	406.663	406.858	596.905
Passivo						
Provisão para reparos / outros	11.180	11.356	8.101	14.350	11.390	4.937
Contas a pagar	-	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	205.041	205.527	205.634	205.687	206.207	214.205
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	188.066	194.440	187.492	186.626	189.261	377.762
Passivo Total	404.287	411.323	401.226	406.663	406.858	596.905

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

Portfólio

Composição da Carteira

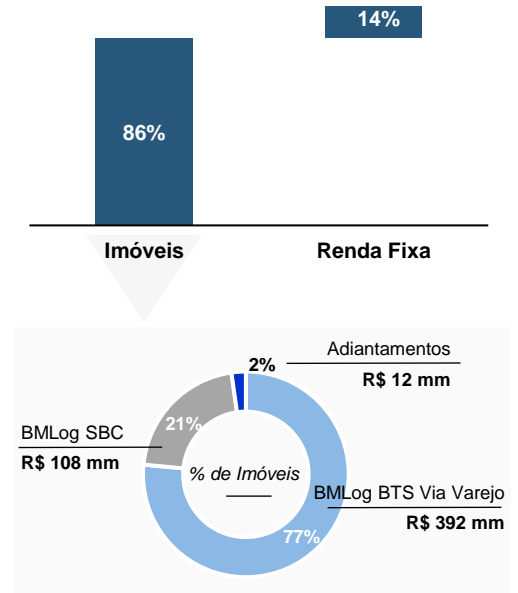
Em 3 de Novembro de 2020, o Fundo adquiriu o Galpão BMLog BTS Via Varejo, estrategicamente localizado a 55 km do centro da cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Galpão possui ABL total de 145 mil m² e está 100% locado para Via Varejo, em um contrato de locação atípico, com término em 2030. O BMLog BTS Via Varejo foi entregue em 2015 com os mais altos padrões construtivos, possui pé direito de 12,5 metros e suporta uma carga de 5 toneladas/m².

Em 26 de Abril de 2021, o Fundo adquiriu o BMLog SBC, localizado em São Bernardo do Campo, uma das melhores regiões da Grande São Paulo, a menos de 1,5km da Rodovia Imigrantes e com rápido acesso à região metropolitana de São Paulo, aeroporto de Santos e Rodoanel Mario Covas. Atualmente está 100% ocupado pelas empresas Mercado Livre e Toyota Empilhadeiras em contratos típicos. Entregue em 2018, o BMLog SBC é um galpão Classe AAA, possui pé direito de 12 metros e suporta cargas de até 6 toneladas/m².

O investimento total do Fundo em aquisições de imóveis foi de R\$ 512 milhões. Atualmente, 86% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou diretamente em imóveis e o Fundo mantém aproximadamente R\$ 85 milhões (14% do ativo) em fundos de renda fixa com expectativa de investimento em novos ativos no curto prazo.

Alocação de Investimentos

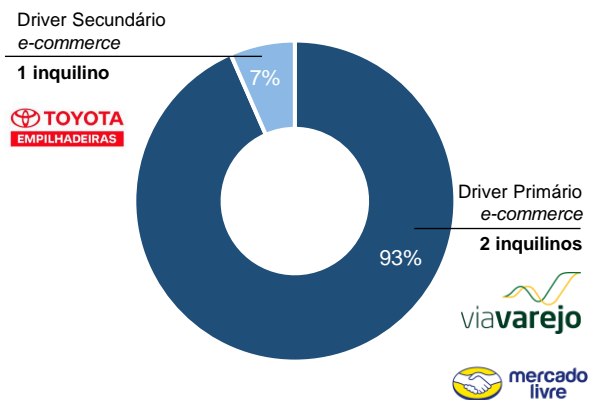
% de ativos



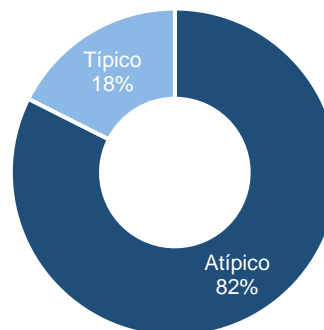
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

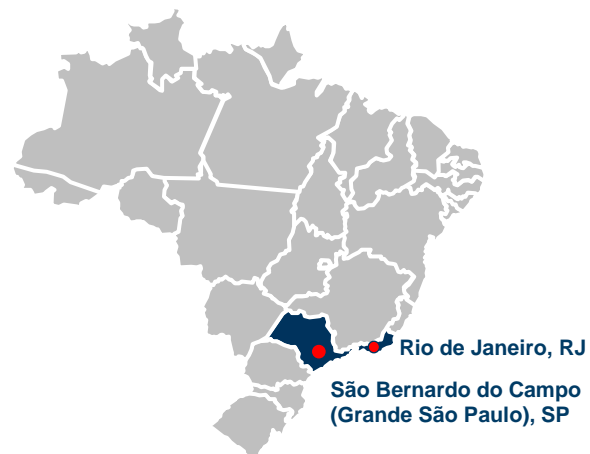
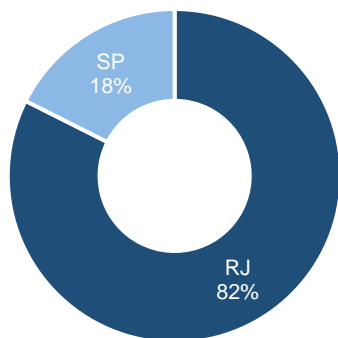
Por Segmento de Atuação¹



Por Tipo de Contrato

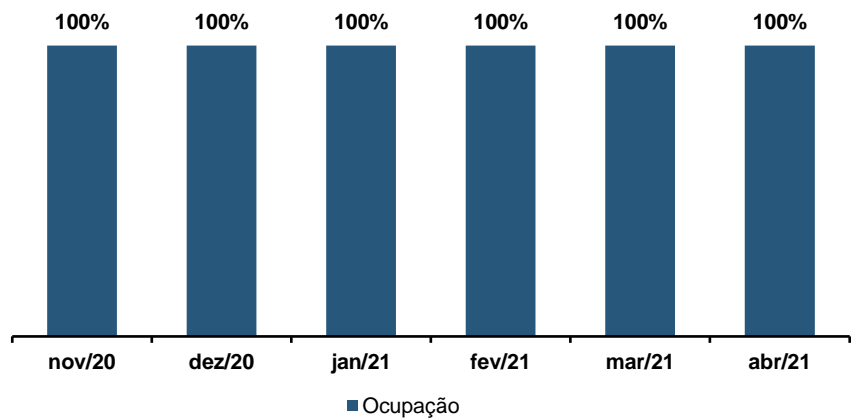


Por Região





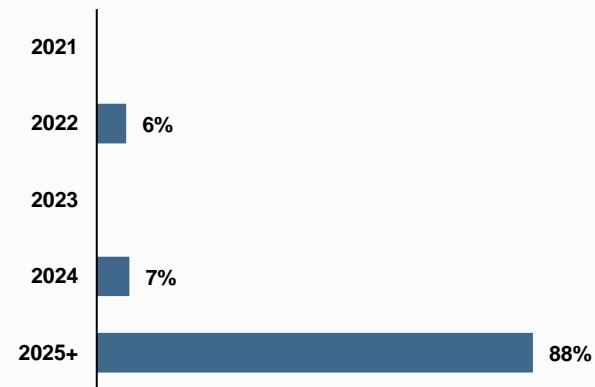
Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada

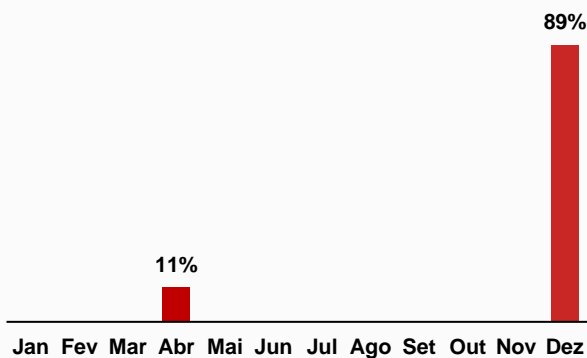
Vencimento



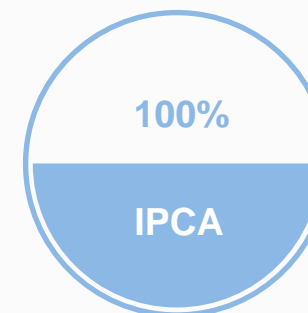
WAULT⁽¹⁾



Mês de Renovação



Índice de Reajuste



Ativos

BMLog BTS Via Varejo

Estr. dos Palmares - Paciência,
Rio de Janeiro – RJ

- **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** 



BMLog SBC

Estr. Particular Sadae Takagi,
2235 - Cooperativa, São Bernardo
do Campo - SP

- **Data da Aquisição**
Abril de 2021
- **Classe do Imóvel**
Classe AAA
- **ABL Total**
26.940 m²
- **ABL Própria**
26.940 m²
- **Área do Terreno**
64.685 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, fatos relevantes, entre outros

SOBRE O GESTOR

Blue  Macaw

Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos últimos 10 anos

+R\$2bi

Em ativos sob gestão

+25%¹

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)
> 2ª Oferta FII Log (BLMG11)



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
investidos¹

TIR 26% a.a.¹

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
estruturados¹

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



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.