

## FATO RELEVANTE

### BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMG11)

CNPJ/ME nº 34.081.637/0001-71

#### Aquisição de Galpão Logístico em Extrema - MG

**BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.881.090/0001-09, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 17.261 (“BlueMacaw”), em conjunto com **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de gestora e administradora, respectivamente, do **BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 34.081.637/0001-71 (“Fundo”), vem a público, por meio deste fato relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado que concluiu, nesta data, por meio de fundo imobiliário integralmente detido pelo Fundo, a **aquisição de galpão logístico localizado na cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto, nº 617, Bairro dos Tenentes (“Imóvel”), o qual se encontra atualmente locado para empresa do grupo Dafiti, GFG Comércio Digital Ltda (“Dafiti”), em contrato atípico “Built to Suit” com vencimento em 2030 (“Operação”),** cujas características estão melhor detalhadas no Material de Apoio anexo.

O valor total da Operação foi de R\$ 272.700.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões e setecentos mil reais), sendo 191.281.000,00 (cento e noventa e um milhões e duzentos e oitenta e um mil reais) pagos à vista, por meio de uma operação de securitização e R\$ 81.419.000,00 (oitenta e um milhões, quatrocentos e dezenove mil reais) a serem pagos mediante a conclusão das obras de expansão do Imóvel (Fase 2), com previsão de entrega em 29/10/2021.

A expectativa da BlueMacaw é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal do Fundo de R\$ 0,05 por cota por mês, de modo que, considerando o percentual dos recursos já investidos pós *follow-on*, **o dividendo mensal por cota do Fundo estimado seja de R\$ 0,73, acima, portanto, do estimado na Oferta da 2ª Emissão do Fundo**, sendo estas estimativas que, não devem ser interpretadas, para nenhum fim, como promessa ou garantia de rendimento futuro por parte do Fundo.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 31 de maio de 2021.

Junho 2021

# BlueMacaw

**BLMG11** | BlueMacaw Logística  
Fundo de Investimento Imobiliário

AQUISIÇÃO ATIVO BMLog LEAP Dafiti  
Material de Apoio – Fato Relevante

BlueMacaw  
Gestor

**VORTX**  
Administrador



# BMLog LEAP Dafiti

Galpão logístico AAA localizado em Extrema e 100% locado em contrato atípico para a Dafiti, empresa líder no varejo de moda online na América Latina



## DESTAQUES

**Extrema**  
Localização

**54k m<sup>2</sup> (Fase 1)**  
ABL

**AAA**  
Classe

**23k m<sup>2</sup> (Fase 2)<sup>1</sup>**  
ABL

**100%**  
Ocupação

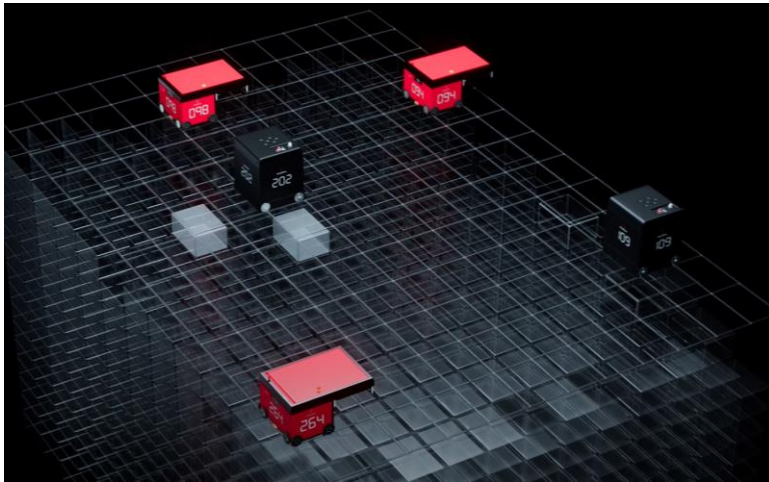
**Inquilino**

**dafiti**

1. Fase 2 encontra-se em desenvolvimento, com expectativa de conclusão no segundo semestre de 2021

## Tecnologia de Ponta

O maior e mais inovador centro de distribuição de moda online na América Latina, contando com a maior solução AutoStore do mundo. Eficiência de espaço com alta densidade de armazenamento e baixo consumo energético, resultando em cerca de 4x mais itens produzidos por hora



**+ de 70 docas**

onde passam mais de  
100 caminhões por dia



**+ de 450 mil**

caixas de  
armazenagem



**+ de 4 mil itens**

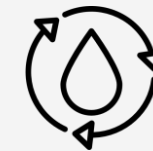
separados por hora na  
automação



Redução do uso de  
plástico



Uso de lâmpadas  
LED e  
aproveitamento de  
luz natural

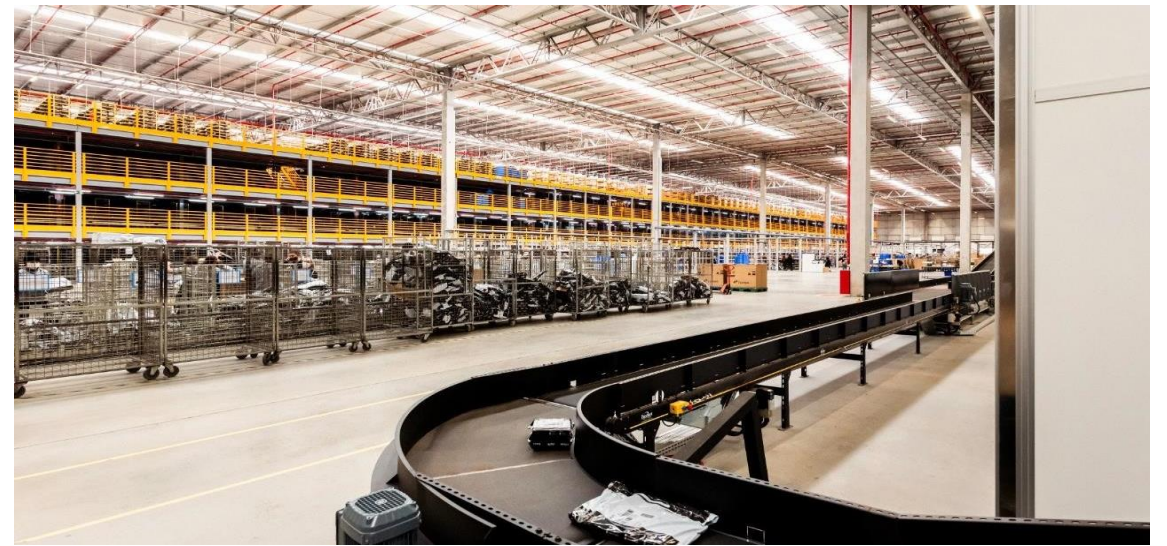


Estação própria  
para tratamento  
de esgoto



Horta orgânica  
utilizada na  
alimentação dos  
funcionários

# Fotos



# Fotos



# Localização

Localização privilegiada em Extrema-MG, região que tem se tornado um importante polo logístico nacional, com fácil acesso à Rodovia Fernão Dias e a 111km do Centro de São Paulo



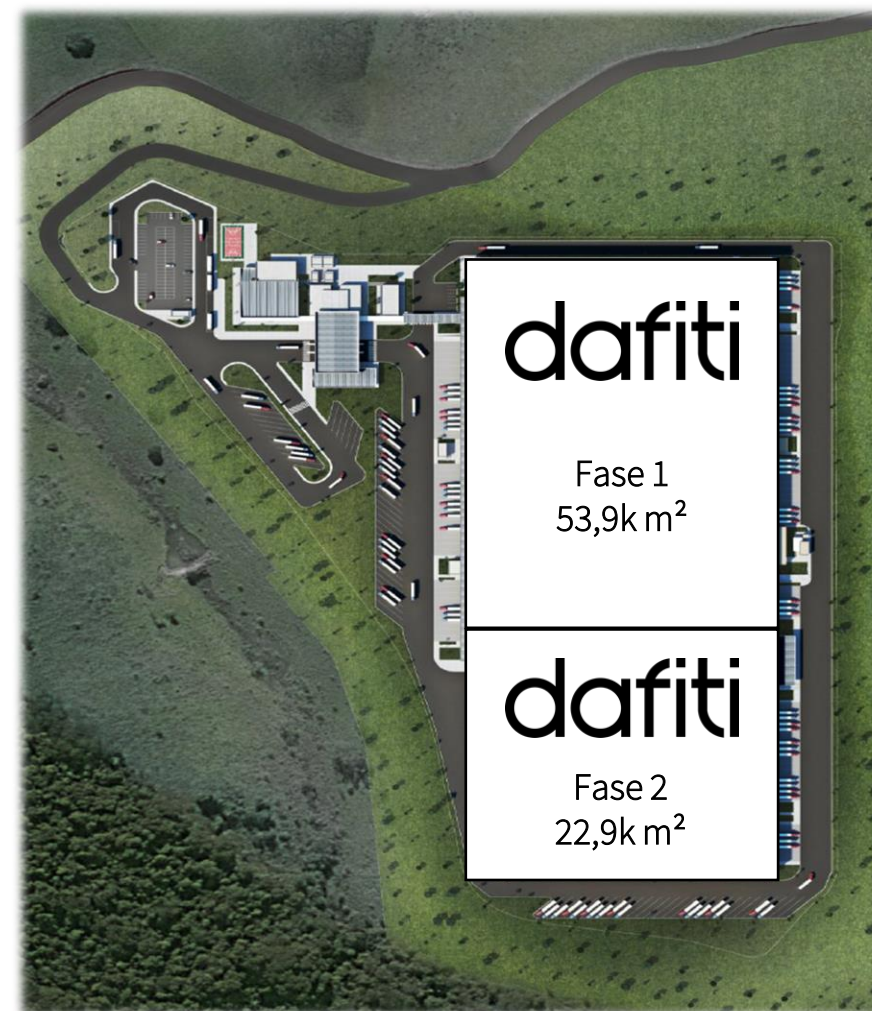
## Características do Ativo

Ativo desenvolvido com as melhores especificações técnicas proporcionando operação altamente eficiente e sustentável

▶ Entrega	2021
▶ Classe	AAA
▶ ABL (Fase 1)	53.925 m <sup>2</sup>
▶ ABL (Fase 2) – entrega no 2º sem. 2021	22.953 m <sup>2</sup>
▶ Pé Direito	12 metros
▶ Resistência de Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
▶ Ocupação	100%

### Outras Características

- ▶ Modularização flexível
- ▶ Cross-docking
- ▶ Sistema de sprinklers
- ▶ Estacionamento para carros e carretas
- ▶ Iluminação LED e aproveitamento de luz natural
- ▶ Estação própria para tratamento de esgoto
- ▶ Horta orgânica para alimentação dos funcionários
- ▶ Área de refeitório e suporte aos motoristas

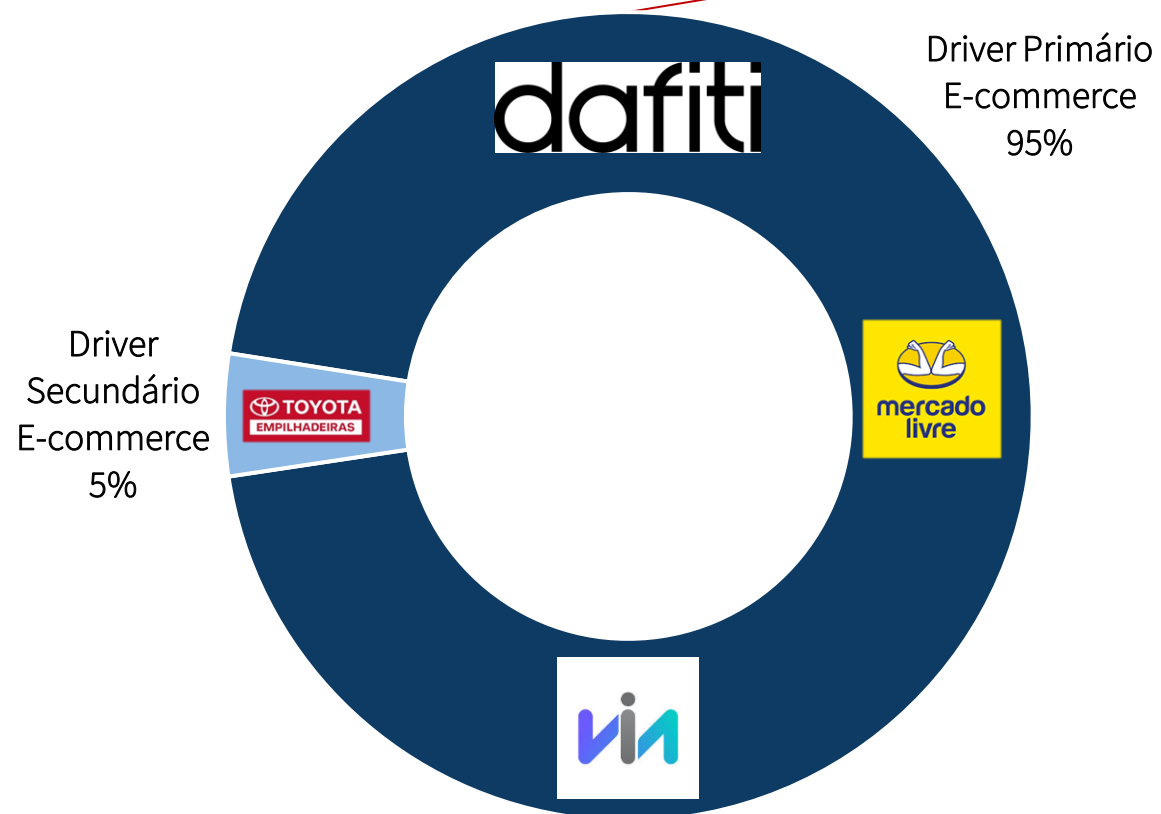




# BLUEMACAW LOGÍSTICA FII VISÃO PÓS-AQUISIÇÃO

# Exposição ao Setor de E-Commerce

100% dos inquilinos estão direta ou indiretamente ligados ao crescimento do setor de *e-commerce*



## DESTAQUES

- Via (Via Varejo): uma das **maiores varejistas** do Brasil com alto crescimento em **e-commerce** (+123% no 1T21)<sup>1</sup>
- Mercado Livre: uma das **principais varejistas online** da América Latina com **plano de expansão** no Brasil<sup>2</sup>
- Dafiti: **maior grupo de e-commerce de moda e lifestyle** da América Latina, com faturamento de R\$3,4 bilhões em 2020 (+31% YoY)<sup>3</sup>
- Toyota Empilhadeiras: filial especializada de uma das **maiores montadoras do mundo**, atendendo o mercado de **empilhadeiras** para galpões logísticos<sup>4</sup>

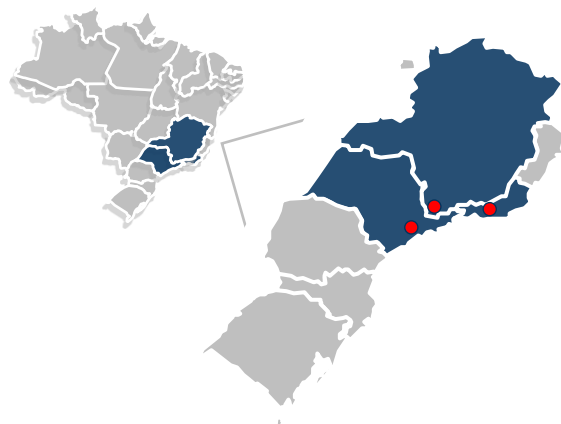
1. CNN/R1 Via  
 2. EXAME/Forbes  
 3. Exame  
 4. Autoesporte

## Visão BLMG11 Pós-Aquisição

Portfólio de alta qualidade e forte posicionamento, com grande percentual de contratos atípicos e aluguéis abaixo de mercado. A equalização de fluxo de aluguéis futuros previsíveis (atípicos) e financiamento a taxas atrativas gera valor para o cotista com baixo incremento de risco

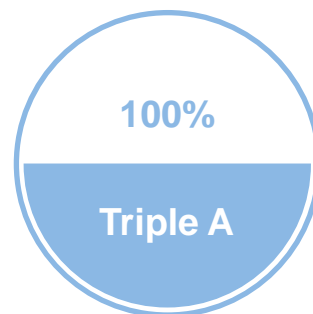
### Portfólio 100% no Sudeste

(Localização)



### ...com alto padrão construtivo

(% da receita)



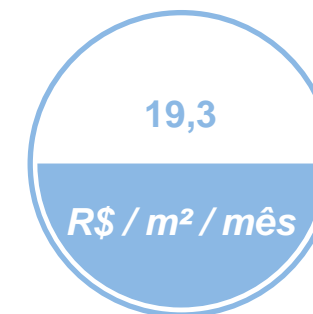
### ...plenamente ocupado

(% da receita)



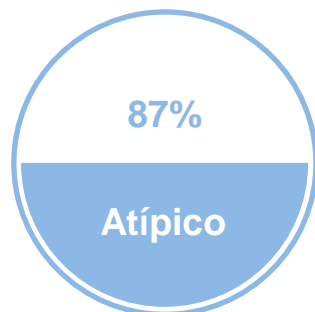
### ...e aluguéis abaixo de mercado

(média próximos 12 meses)



### Alta Previsibilidade de Fluxo

(% da receita)



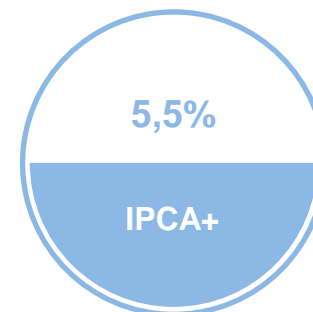
### ...com financiamento equacionado

(próximos 12 meses)



### ...a taxas atrativas

(%)



### Dividendo Mensal Esperado

(pro-forma)



## Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer estimativas de rentabilidade contidas nesse Material não deve ser considerada para nenhum fim como promessa ou garantia de rendimento.

É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos, bem como do prospecto e/ou respectivos materiais das ofertas públicas de emissão de suas cotas. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que 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, sócios, 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 concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A BlueMacaw não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pela BlueMacaw, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. 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.

The logo for Blue Macaw features the word "Blue" in a black sans-serif font, followed by a vertical bar composed of two segments: a dark blue segment on the left and a light blue segment on the right. To the right of this bar is the word "Macaw" in the same black sans-serif font. The entire logo is centered on a background of a blue sky with a grid of dark blue lines forming a perspective of a building's facade.

Blue | Macaw