

FATO RELEVANTE

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMG11)

CNPJ/ME nº 34.081.637/0001-71

Aquisição de Condomínio de Galpões Logísticos em Jandira - SP

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 do Fundo, a **aquisição do Condomínio Business Park (“Operação”), composto por dois galpões logísticos (“Unidade 1” e “Unidade 2”), localizado na cidade de Jandira, Estado de São Paulo**, na Via de Acesso João de Góes, nº 2.300, Jardim Alvorada (“Imóvel”). A Unidade 1 encontra-se atualmente locada, em sua totalidade, para a Baker Hughes Energy Technology do Brasil Ltda. (Grupo GE Oil & Gas), em contrato típico com vencimento em 2030; enquanto a Unidade 2 encontra-se locada para (a) Recall SP Guarda de Documentos S.A. (Iron Mountain), em contrato típico com vencimento em 2027; (b) Premix Brasil Resinas Ltda., em contrato típico com vencimento em 2030; (c) World Mix Resinas Plásticas Ltda., em contrato típico com vencimento em 2023; e (d) Hyde Alimentos Ltda. em contrato típico com vencimento em 2025, cujas características estão melhor detalhadas no Material de Apoio anexo.

O valor total da Operação foi de R\$ 162.000.000,00 (cento e sessenta e dois milhões de reais), sendo R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) pagos à vista, a título de sinal, e o saldo de R\$ 152.000.000,00 (cento e cinquenta e dois milhões de reais) pagos nesta data, parte por meio de operação de securitização, no valor de R\$ 91.455.000,00 (noventa e um milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais), e parte remanescente com recursos advindos da Oferta Pública da 2ª Emissão de cotas do Fundo..

A expectativa da BlueMacaw é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal do Fundo de R\$ 0,19 (dezenove centavos) por cota por mês, de modo que **o dividendo mensal por cota do Fundo estabilizado estimado seja de R\$ 0,73 (setenta e três centavos), acima, portanto, do estimado na Oferta da 2ª Emissão de cotas do Fundo**, não devendo tais estimativas serem 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, 18 de junho de 2021.

Junho 2021

BlueMacaw

BLMG11 | BlueMacaw Logística
Fundo de Investimento Imobiliário

AQUISIÇÃO ATIVO BMLog Jandira Park
Material de Apoio – Fato Relevante

BlueMacaw
Gestor

VORTX
Administrador



BMLog Jandira Park

Galpão logístico classe A localizado em Jandira e locado para empresas multinacionais com excelente *credit-rating*. O Ativo está em linha com a estratégia do fundo de exposição direta a ativos de qualidade e posicionados nos principais mercados do país



DESTAQUES

Jandira
Localização
(30km do centro de SP)

36k m²
ABL

A
Classe

100%¹
Ocupação

Inquilinos

**BAKER
HUGHES**
a GE company



IRON MOUNTAIN®

HYDE
ALIMENTOS

PREMIX
SEU PARCEIRO GLOBAL

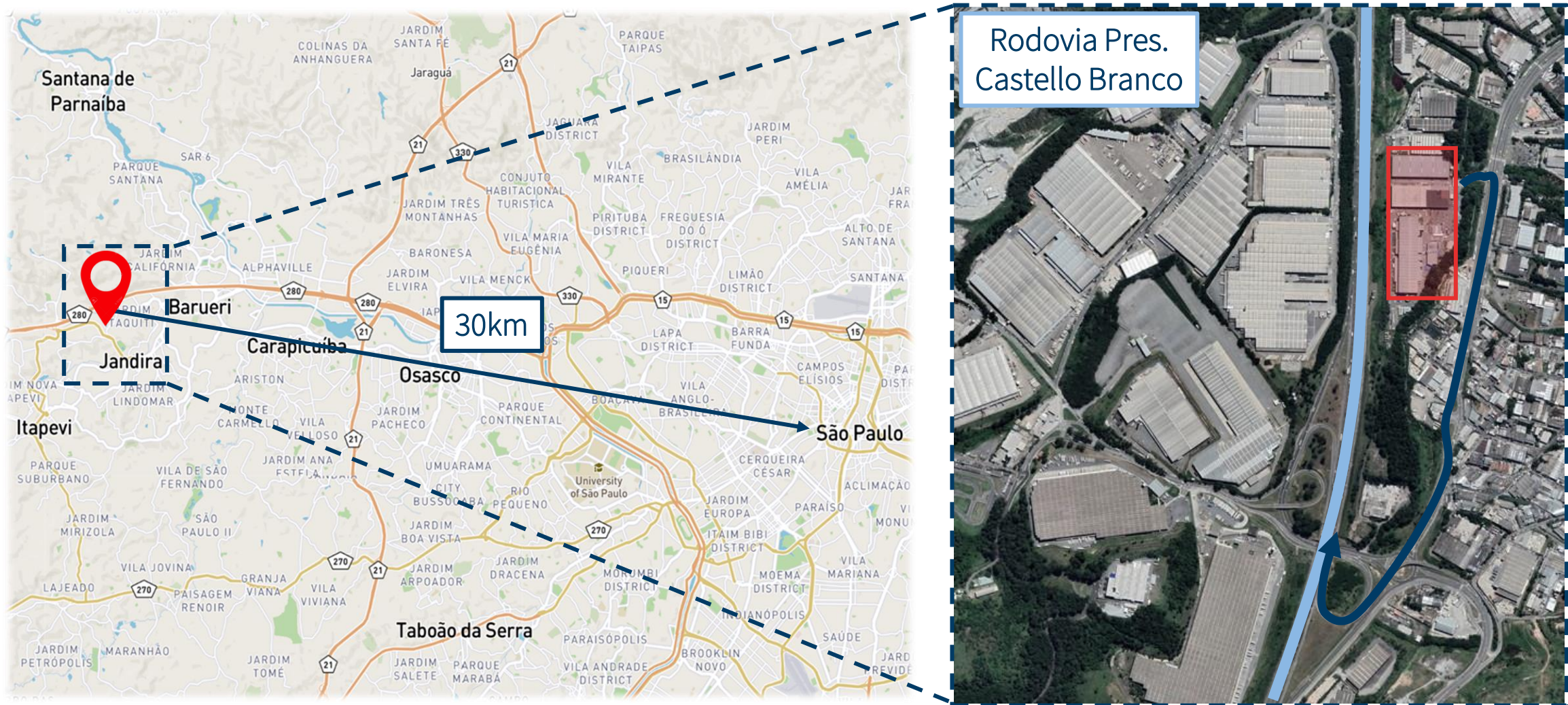
1. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

Fotos



Localização

Localização privilegiada em Jandira, com fácil acesso à Rodovia Presidente Castello Branco e a apenas 30km do Centro de São Paulo, o que possibilita operações voltadas ao mercado logístico



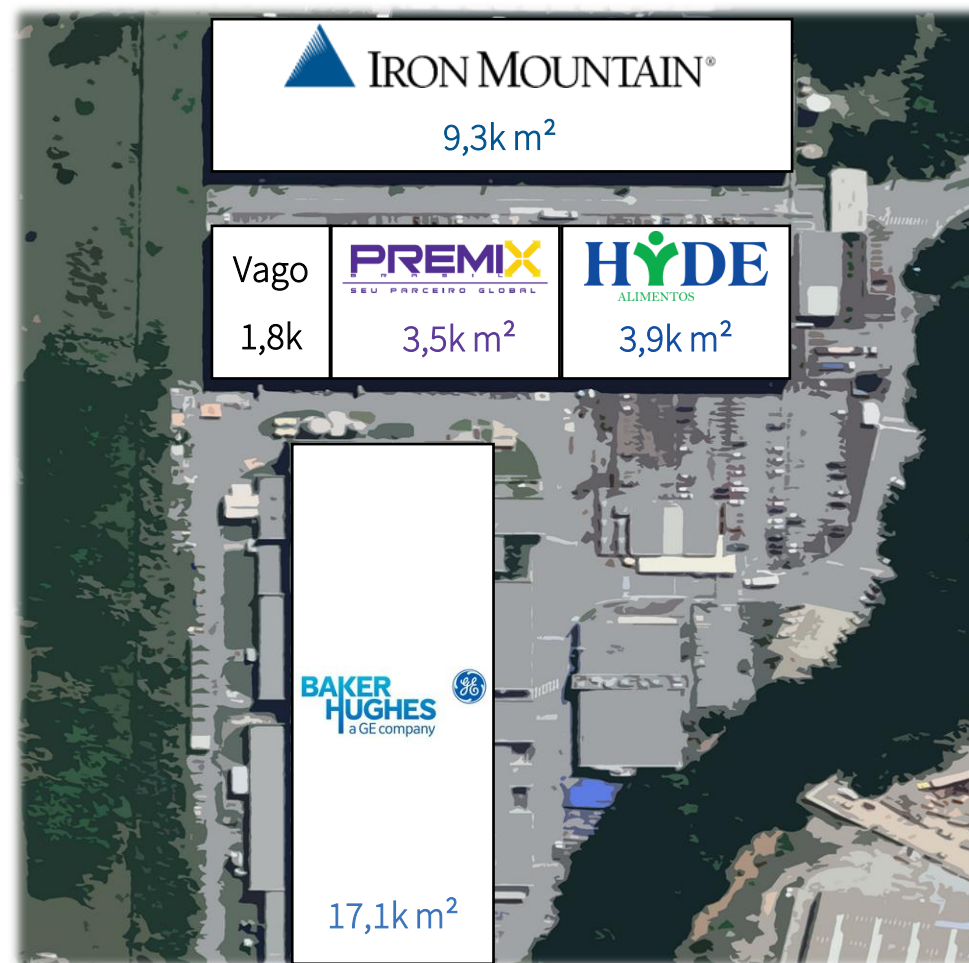
Características do Ativo

Complexo logístico e industrial ocupado por inquilinos de primeira linha com contratos de longo prazo, sendo eles: Baker Hughes / GE Oil & Gas (67% da receita), Iron Mountain (19% da receita), Hyde Alimentos e Premix

▶ Entrega	2006
▶ Classe	A
▶ ABL	35.645 m ²
▶ Pé Direito	11 metros
▶ WAULT (anos)	8,2
▶ Ocupação Financeira	100% ¹

Inquilinos

- ▶ Baker Hughes / GE Oil & Gas
 - uma das maiores prestadoras de serviços e equipamentos para o setor de gás e petróleo do mundo
- ▶ Iron Mountain
 - multinacional de serviços de estoque e gerenciamento de informações empresariais
- ▶ Hyde Alimentos
 - empresa produtora e processadora de alimentos
- ▶ Premix
 - distribuidora e comercializadora de resinas termoplásticas



1. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

BLUEMACAW LOGÍSTICA FII VISÃO PÓS-AQUISIÇÃO

Exposição Relevante ao Setor de E-Commerce

83% dos inquilinos estão direta ou indiretamente ligados ao crescimento do setor de *e-commerce*



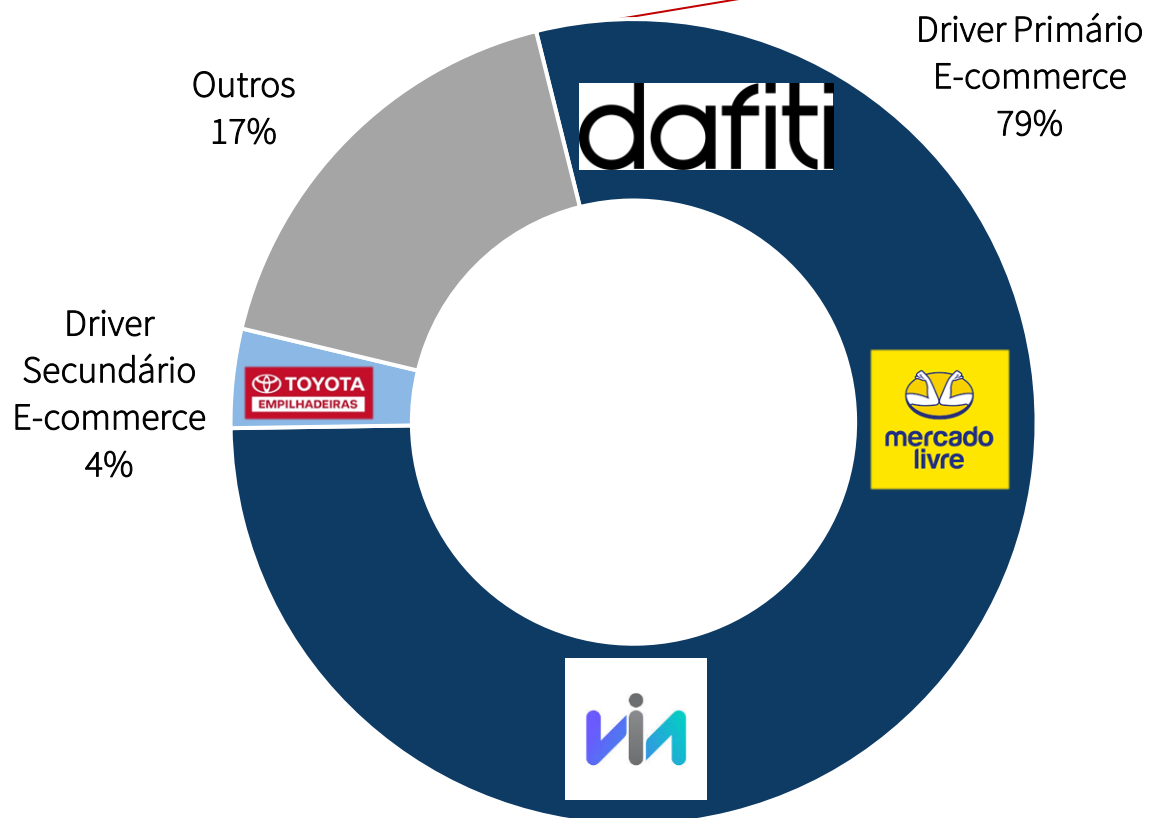
DESTAQUES

- Via (Via Varejo): uma das **maiores varejistas** do Brasil com alto crescimento em **e-commerce** (+123% no 1T21)¹

- Mercado Livre: uma das **principais varejistas online** da América Latina com **plano de expansão** no Brasil²

- Dafiti: **maior grupo de e-commerce de moda e lifestyle** da América Latina, com faturamento de R\$3,4 bilhões em 2020 (+31% YoY)³

- Toyota Empilhadeiras: filial especializada de uma das **maiores montadoras do mundo**, atendendo o mercado de **empilhadeiras** para galpões logísticos⁴



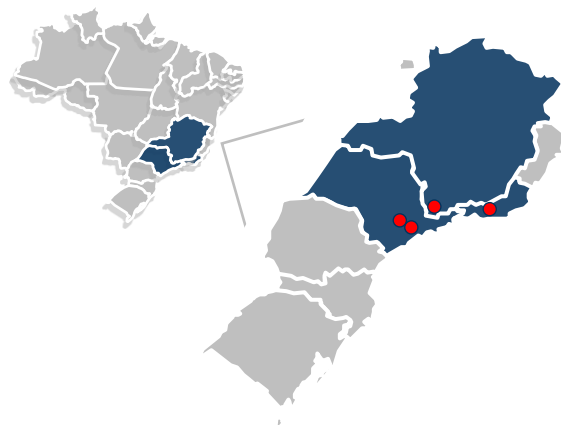
1. CNN/RI Via
 2. EXAME/Forbes
 3. Exame
 4. Autoesporte

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

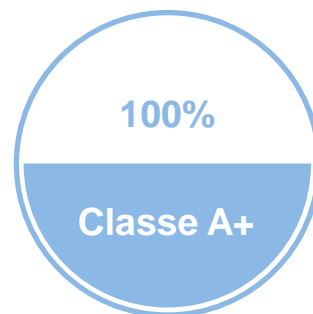
Portfólio 100% no Sudeste

(Localização)



...com alto padrão construtivo

(% da receita)



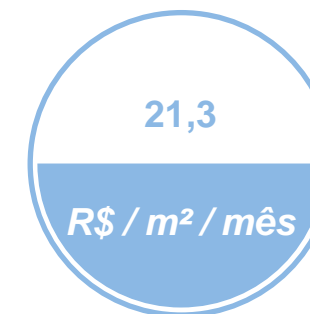
...plenamente ocupado¹

(% da receita)



...e aluguéis abaixo de mercado

(média próximos 12 meses)



Alta Previsibilidade de Fluxo

(% da receita)



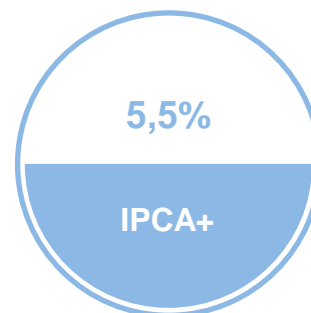
...com financiamento equacionado

(próximos 12 meses)



...a taxas atrativas

(%)



Dividendo Mensal Esperado

(R\$ / cota / mês)



1. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

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 consists of two vertical bars of equal height, one dark blue and one light blue, positioned between the words 'Blue' and 'Macaw'.

Blue Macaw