

Relatório Mensal | Outubro 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

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 por sua alta capacidade de originação de negócios, com foco em processos não competitivos e gestão ativa. Tem como histórico a geração de valor operacional por meio da relação com inquilinos e alocação em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos, buscando ganhos adicionais e liquidez, com reciclagem de portfólio.

▪ Início do Fundo

Outubro de 2020

▪ Código de Negociação na B3

BLMG11

▪ Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09

▪ Administrador

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ
22.610.500/0001-88

▪ 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

2

▪ Quantidade de Cotas

3.810.588

▪ Número de Cotistas

4.201

▪ Patrimônio Líquido⁽¹⁾

R\$ 378.554.334,83

▪ Valor Patrimonial da Cota^(1,2)

R\$ 99,34

• Valor de Mercado da Cota^(1,2)

R\$ 96,64

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 29.10.2021

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

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos

100%

Ocupação Financeira

8,0 anos

WAULT⁴

80%

Exposição da Receita ao
e-commerce

0,93%

Rendimento mensal ^{2,3}

R\$0,90²

Dividendos Out/21

Comentários da Gestão ⁽¹⁾

Em outubro finalizamos a aquisição da área de expansão do BMLog Extrema. A área de 22.953m² está 100% locada para o grupo Dafiti, que já ocupa o imóvel em contrato atípico “*Built to Suit*” com vencimento em 2030. Com essa aquisição, a gestão concluiu a execução do *pipeline* do Fundo estimada até o momento e permitiu a estimativa de uma banda de geração mensal de dividendos entre R\$0,80 e R\$0,90/cota ao longo dos próximos 24 meses. Vale ressaltar que este é o galpão logístico mais tecnológico do Brasil⁽⁷⁾, com padrão de construção AAA.

Com essa estimativa de distribuição de dividendos, o *dividend yield* calculado sobre a cota do Fundo negociada no mercado secundário fechou o mês em 11,2%a.a., o mais alto dentre os fundos de logística⁽⁸⁾, 133bps acima do *dividend yield* do IFIX e 279bps acima do *dividend yield* dos fundos de logística que compõem o IFIX, considerando o mesmo período. De modo geral, os fundos de logística que compõem o IFIX desvalorizaram 2,61%⁽⁶⁾ no mês, enquanto o BLMG apresentou variação negativa de 1,08% e fechou outubro negociando a 97,3% do valor patrimonial.

O mês foi marcado pela desvalorização da renda variável. O IFIX desvalorizou 1,47%⁽⁵⁾ e o IBOVESPA 6,74%⁽⁵⁾. Observamos o aumento da volatilidade dos mercados, marcado por instabilidades políticas na aprovação do Orçamento Federal e negociações de emendas parlamentares em antecipação ao próximo ano eleitoral. Além das instabilidades no cenário político, o mês foi marcado pela alta da inflação e da taxa SELIC, contribuindo negativamente para o mercado de FIIs. Acreditamos que esse cenário de incertezas e de volatilidade do preço dos ativos gere boas oportunidades aos investidores. No ciclo de investimentos dos ativos imobiliários, os imóveis tendem a valorizar em cenários de alta de inflação, valorizando os fundos com portfólio composto de ativos performados e estabilizados, principalmente aqueles com contratos atípicos repassando inflação característica do portfólio do BLMG. Esta valorização, por sua vez, também está ligada ao repasse da inflação aos custos de reposição, tornando os ativos mais caros, e aos valores de aluguel, gerando uma valorização dos contratos de locação.

(1) Valores de fechamento em 30.10.2021

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

(3) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 29.10.2021.

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

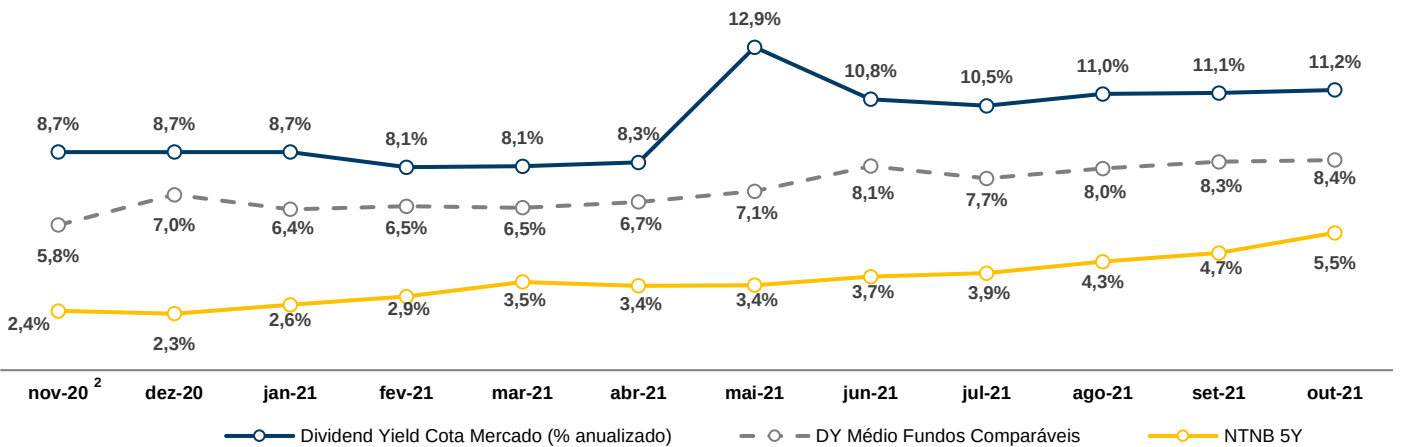
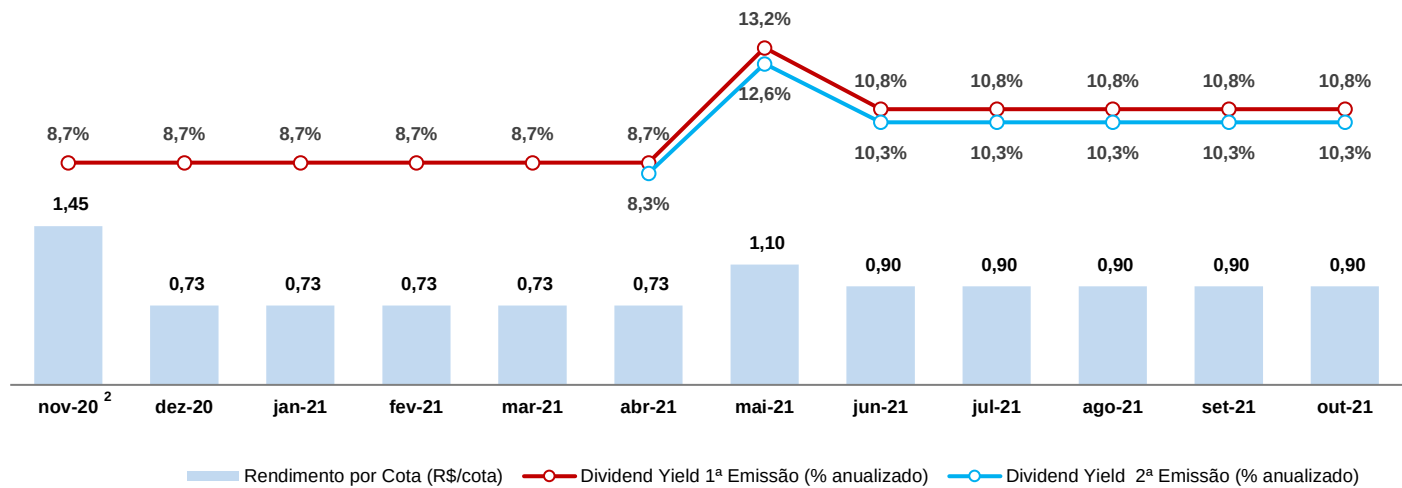
(5) Fonte Bloomberg (data base 30.10.21)

(6) Fonte: XP Investimentos, B3 e Comdinheiro

(7) Fonte: <https://leap.dafitigroup.com/>

(8) Ranking FIIs Logísticos– Funds Explorer

Performance do Fundo – Dividend Yield



Nos últimos meses o Fundo vem mantendo a distribuição de dividendos constante em R\$0,90/cota⁽¹⁾, refletindo sua atual geração de caixa recorrente.

A gestão estima um patamar mensal de R\$0,80 a R\$0,90/cota ao longo dos próximos 24 meses⁽¹⁾.

No mês de outubro, o Fundo apresentou um *spread* de 279bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis, quando comparado com o *dividend yield* do BLMG calculado sobre a cota no mercado secundário. Utilizando a mesma métrica, também podemos observar um *spread* de 570bps sobre a NTN-B de 5 anos.

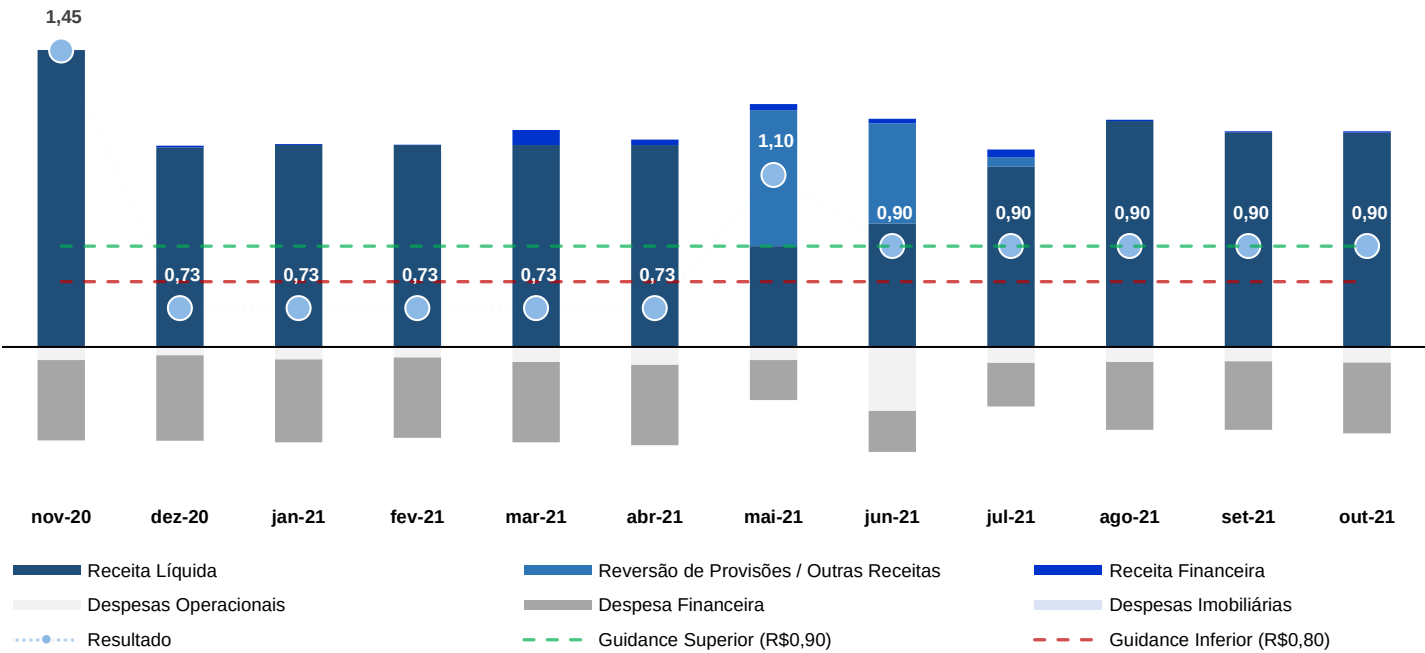
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) A distribuição de R\$ 1,45/cota reflete o resultado conjunto dos meses de Outubro e Novembro de 2020

Performance do Fundo – Dividend Yield

Em outubro de 2021, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,90/cota¹, equivalente ao *dividend yield* anualizado de 10,8% e 10,3% calculado sobre a cota da 1ª e 2ª Emissão, respectivamente¹.

A distribuição de dividendos do mês de outubro reflete a geração de caixa recorrente do Fundo, contemplando as recentes aquisições.

Performance em R\$/Cota

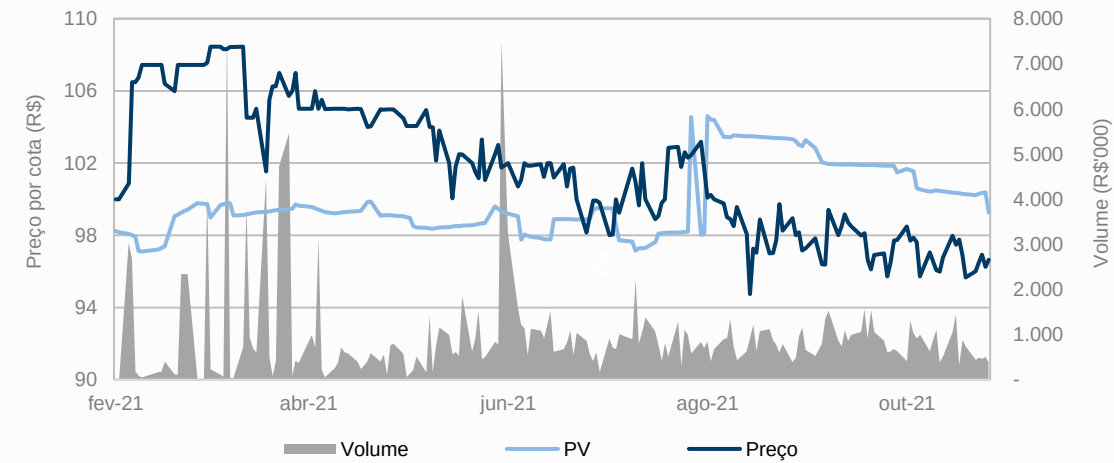
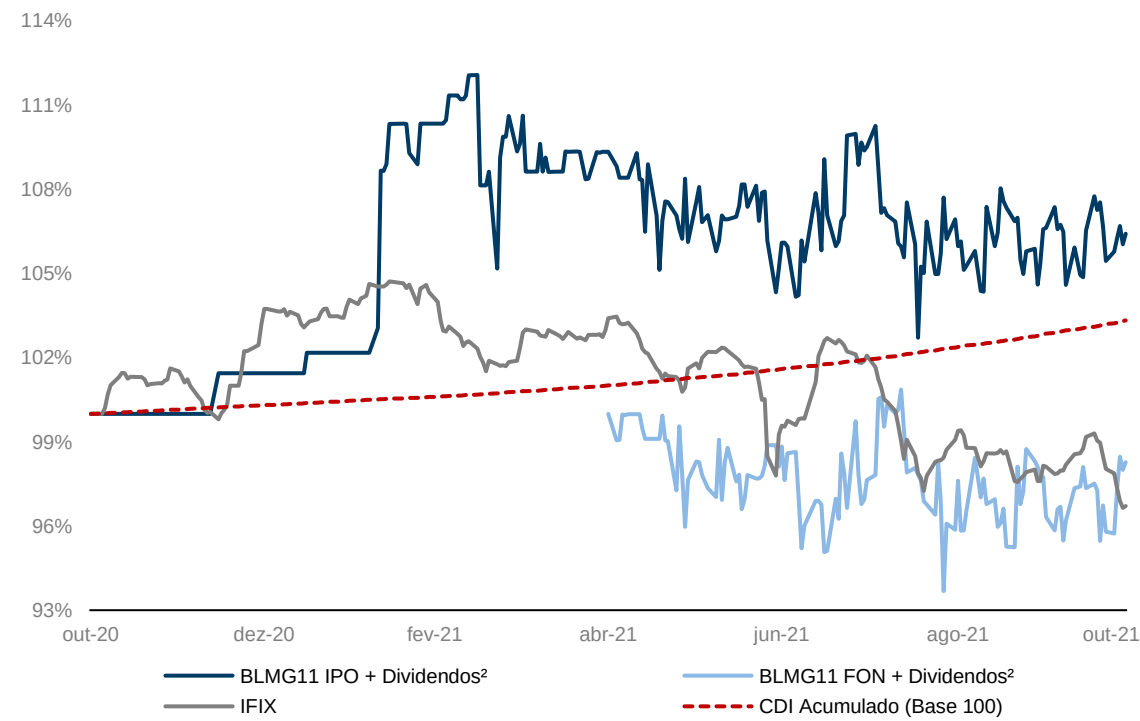


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura.
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

Rentabilidade

Desde o início de suas operações até o final do mês de outubro, o Fundo apresenta uma Taxa Interna de Retorno⁴ de 6,8%, calculada sobre o valor da cota da 1ª emissão e incluindo os rendimentos distribuídos neste período. O gráfico à esquerda compara a rentabilidade do CDI acumulado e do IFIX à rentabilidade da cota no mercado secundário². O Fundo acumula um ganho de +6,4% contra -3,3% do IFIX e +3,3% do CDI. A tabela abaixo apresenta também a rentabilidade total do Fundo calculada sobre o valor da cota da 2ª emissão, incluindo os rendimentos distribuídos no período compreendido entre a 2ª Emissão e o final de setembro deste ano.

Performance da Cota B3¹



	1ª emissão	2ª emissão
Data de encerramento da emissão	30/10/20	22/04/21
Valor de Emissão da Cota (R\$/cota) ³	100,00	105,00
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota) ⁵	6,4%	-2,8%
% Taxa DI	192,7%	-118,51%
% IFIX	194,9%	-48,52%
Valor da Cota de Mercado (R\$/cota)	96,64	96,64
Variação Acumulada da Cota Mercado	-3,4%	-8,0%

(1) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência. Fonte: Bloomberg
(2) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados
(3) Refere-se ao valor bruto da cota da 1ª emissão e da 2ª emissão, incluindo custos decorrentes da Oferta do Fundo
(4) A TIR corresponde ao cálculo anualizado dos valores pagos aos cotistas, considerando o valor da cota negociada no mercado, calculada, inicialmente, somente para o valor da cota da 1ª Emissão
(5) Rentabilidade total no período compreendido entre 30/10/20 e 29/10/21. 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	2020	jan- 21	fev- 21	mar- 21	abr- 21	mai- 21	jun- 21	jul- 21	ago- 21	set- 21	out- 21	2021 Acum.
Receitas de Aluguel	5.057	2.590	2.589	2.589	2.589	2.589	3.176	4.632	5.812	5.522	5.518	37.604
Outras Receitas ¹	4.789	-	-	-	-	3.500	4.413	249	-	-	-	8.162
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida	9.847	2.590	2.589	2.589	2.589	6.089	7.589	4.880	5.812	5.522	5.518	45.766
Receita Financeira	86	13	6	194	72	158	114	201	36	24	34	851
Despesas Financeiras	(3.296)	(1.064)	(1.030)	(1.030)	(1.030)	(1.030)	(1.058)	(1.119)	(1.750)	(1.761)	(1.822)	(12.693)
Taxa de Administração do Fundo ²	(402)	(150)	(138)	(175)	(231)	(338)	(1.650)	(335)	(341)	(326)	(353)	(4.036)
Outras Despesas Não Recorrentes	(1.913)	(10)	-	(21)	-	-	-	(83)	(45)	(47)	(51)	(257)
Lucro Caixa Gerencial²	4.321	1.379	1.427	1.557	1.400	4.879	4.995	3.543	3.711	3.413	3.326	29.630
Outros Ajustes ³	-	-	-	-	-	-	(1.837)	-	-	-	-	(1.837)
Lucro Caixa	4.321	1.379	1.427	1.557	1.400	4.879	3.158	3.543	3.711	3.413	3.326	27.793
Rendimento Distribuído	4.133	1.378	1.378	1.378	1.826	3.703	3.430	3.430	3.430	3.430	3.430	26.810
R\$ / Cota (Média)⁴	2,18	0,73	0,73	0,73	0,73	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	8,50

- (1) Outras receitas em Julho de 2021 incluem receita com liquidação da SPE antiga detentora do ativo BMLog SBC
(2) Visão gerencial da efetiva geração de caixa dos veículos utilizados para investimentos combinados
(3) Referente à equivalência patrimonial pela combinação dos veículos de investimento
(4) 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

Balanço Patrimonial

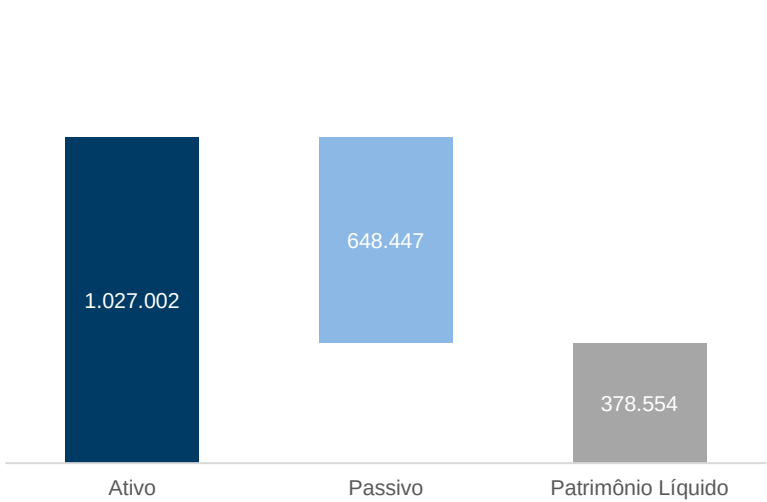
R\$ mil	jan- 21	fev- 21	mar- 21	abr- 21	mai- 21	jun- 21	jul- 21	ago- 21	set- 21	out- 21
Ativo										
Cotas de Fundo de Renda Fixa	14.727	1.732	1.733	85.760	84.059	18.151	15.673	12.799	14.622	8.848
Imóveis	384.979	387.391	387.607	499.397	814.435	983.421	1.007.702	1.011.994	1.012.829	1.013.706
Adiantamentos	1.500	17.518	17.518	11.518	11.693	1.782	1.597	1.597	1.672	1.672
Contas a Receber	19	22	-	230	492	900	2.474	2.536	2.483	3.033
Ativo Total	401.226	406.663	406.858	596.905	910.679	1.004.253	1.027.446	1.028.926	1.031.606	1.027.258
Passivo										
Provisão para reparos / outros	8.101	14.350	11.390	4.937	1.544	2.781	2.280	2.245	4.587	4.610
Outros pagamentos futuros ¹	-	-	-	-	81.222	81.138	81.150	81.161	81.173	-
Obrigações por securitização	205.634	205.687	206.207	214.205	448.240	541.651	545.635	552.228	557.805	644.094
Patrimônio Líquido ²	187.492	186.626	189.261	377.762	379.673	378.683	398.381	393.292	388.041	378.554
Passivo Total	401.226	406.663	406.858	596.905	910.679	1.004.253	1.027.446	1.028.926	1.031.606	1.027.258

- (1) Refere-se ao pagamento da segunda parcela de aquisição do BMLog Extrema
(2) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais.

Alocação de Investimentos

% de ativos

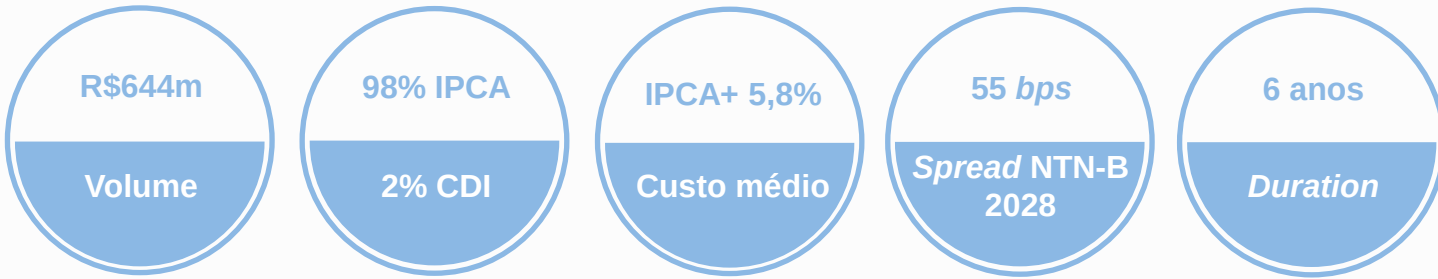
Atualmente, 99% dos investimentos do Fundo está alocado direta ou indiretamente em imóveis, totalizando o valor de aproximadamente R\$ 1 bilhão, e o Fundo mantém aproximadamente R\$ 9 milhões, ou 1% do ativo, em fundos de renda fixa.



Composição do Passivo

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Fundo detém obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que foram emitidos para aquisição dos ativos BMLog Rio, BMLog Extrema e BMLog Jandira. As obrigações do Fundo relacionadas ao pagamento dos CRIs totalizam R\$ 646 milhões, dos quais R\$ 630 milhões estão indexadas ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos e o vencimento desse montante também coincide com o prazo de locação dos contratos típicos e atípicos. Além disso, as operações contemplam períodos de carência de juros e/ou amortização, condições favoráveis à operação tendo em vista a estratégia do Fundo.



Nos próximos 12 meses, o fluxo esperado da receita bruta imobiliária contratada é de aproximadamente R\$ 74 milhões¹, enquanto, no mesmo período, as parcelas referentes a juros e amortização das operações de CRI do portfólio totalizam aproximadamente R\$ 33 milhões¹.

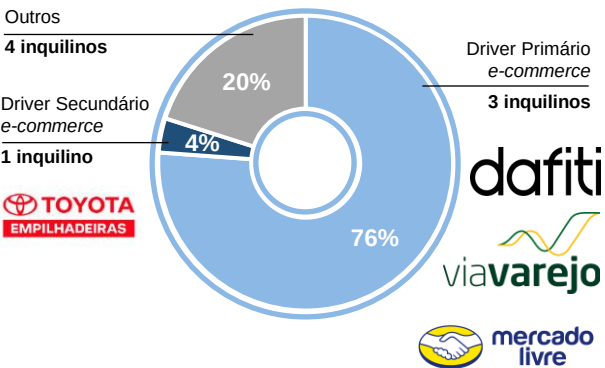
(1) Não deve ser interpretado como promessa de pagamentos ou recebíveis futuros pelo Fundo.

Diversificação da Receita de Aluguel

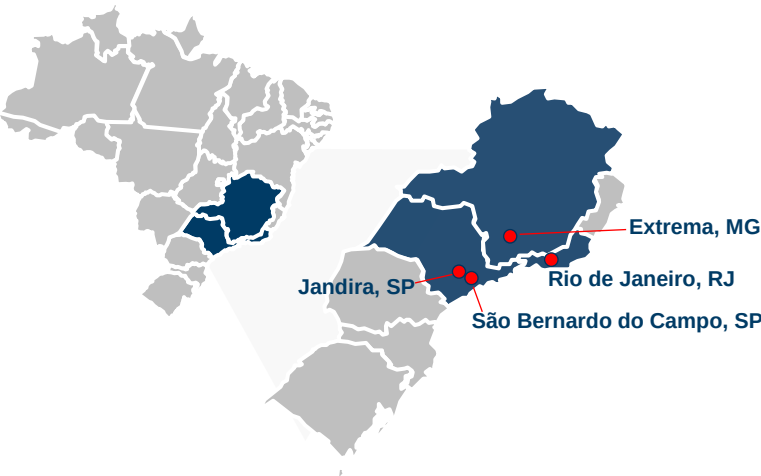
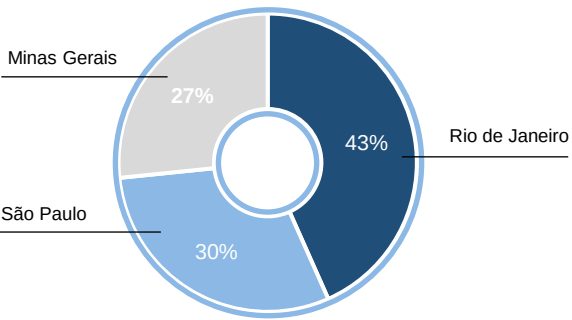
% da receita contratada

Por Segmento de Atuação¹

Por Tipo de Contrato



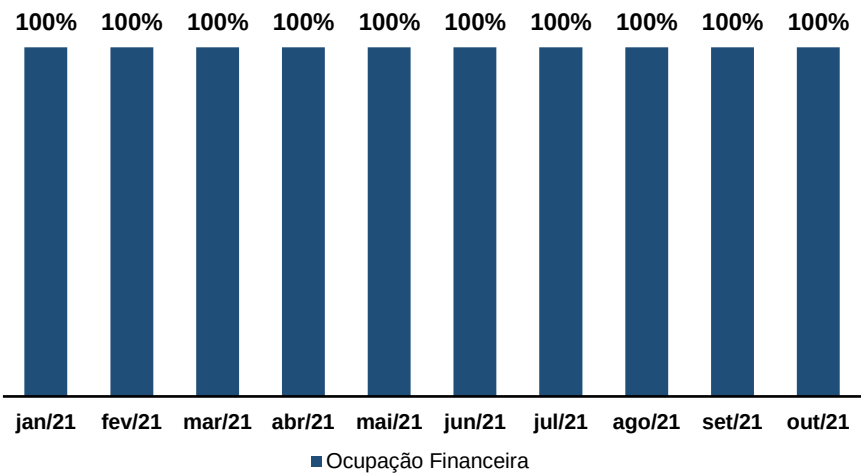
Por Região



(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos.

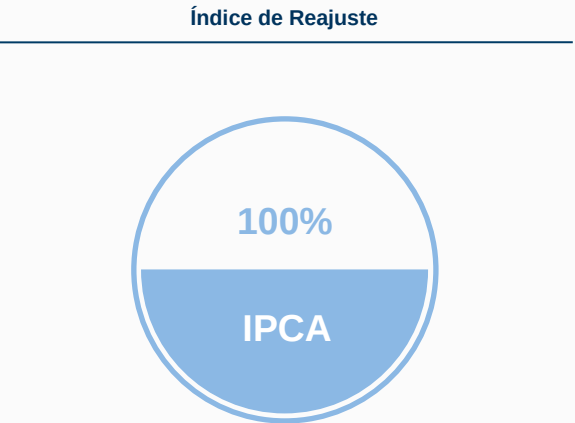
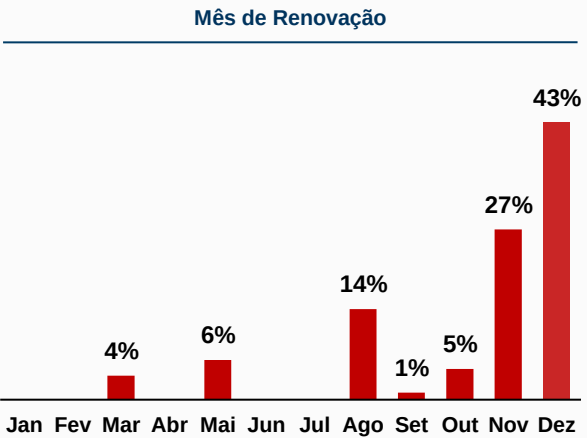
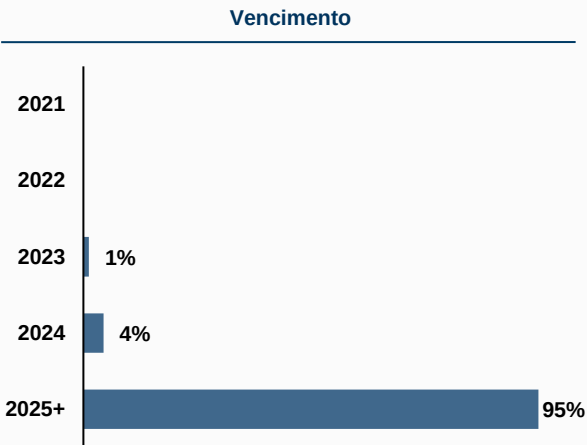


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada



Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
285.133 m²



Nov/20



Abr/21



Mai/21



Jun/21



Endereço	Estr. dos Palmares - Paciência, Rio de Janeiro – RJ	Estr. Particular Sadae Takagi, 2235 - São Bernardo do Campo – SP	Estr. Municipal Luiz Lopes Neto, 617 – Extrema – MG	Rod. De Acesso João Góes, 2.300 – Jandira – SP
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	Classe AAA	Classe A
ABL Total / ABL Própria	145.578 m² / 145.578 m²	26.940 m² / 26.940 m²	76.878 m² / 76.878 m² ⁽¹⁾	35.737 m² / 35.737 m²
Área do Terreno	292.052 m²	64.685 m²	251.621 m²	109.122 m²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100% ²
Pé Direito	12,5 m	12 m	12 m	11 m
Capacidade do Piso	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	3 ton/m²

(1) A ABL Total e Própria do BMLog Extrema contempla 53.925 m² de ABL referente à Fase 1 e 22.953 m² referente à Fase 2
(2) Considera a renda garantida por 12 meses a partir de Junho de 2021



O BMLog Rio, com 145 mil m², classe AAA, está 100% locado para a Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato atípico com vencimento em 2030.



BMLog SBC

O ativo BMLog SBC, classe AAA, localizado em São Bernardo do Campo, com 27 mil m², também está 100% ocupado. O Mercado Livre (2/3 ocupação), 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.



BMLogEXTREMA

O BMLog Extrema é um galpão logístico AAA em Extrema, 100% locado em contrato atípico para a Dafiti, empresa líder no varejo de moda online da América Latina. A fase 1 possui 54 mil m² de ABL e a fase 2, entregue em outubro de 2021, adiciona 23 mil m² de ABL também locada para o grupo Dafiti.

BMLogEXTREMA

O BMLog Extrema é o maior e mais inovador ⁽¹⁾ centro de distribuição de moda online na América Latina. Sua operação envolve tecnologia de ponta, com a maior solução de automação (AutoStore) do mundo ⁽¹⁾.





BMLog JANDIRA

O BMLog Jandira é um condomínio logístico A localizado em Jandira, 100% locado⁽¹⁾ em contratos típicos para empresas de primeira linha como Baker Hughes, Iron Mountain, Hydê Alimentos e Premix / Worldmix, representando 69%, 20%, 6% e 5% da receita contratada no ativo, respectivamente.

(1) Considera renda garantida de 12 meses com início na aquisição em junho de 2021.

BMLog JANDIRA

A planta da Baker Hughes no BMLog Jandira é responsável pela criação de boa parte das soluções para exploração do petróleo brasileiro. A operação lida com a movimentação de cargas pesadas e, devido à sua complexidade, já é referência em melhores práticas de segurança.



Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLogSBC



Controle de acesso por
QR code com alta
tecnologia e agilidade



BMLogEXTREMA



Uso de lâmpadas LED e
aproveitamento de luz
natural



Horta orgânica utilizada
na alimentação dos
funcionários



Estação própria para
tratamento de esgoto



Redução do uso de
plástico



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários



BMLog
JANDIRA



Uso de tecnologia e
práticas de referência em
segurança do trabalho



+de 70 docas
passagem +100
caminhões/dia



+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação

Relações com Investidores

Cadastre-se no nosso **mailing** para receber informações como relatórios gerenciais, fatos relevantes, entre outros.

Fale com o **RI** através de nossos canais:

✉ ri@bluemacaw.com

🖱 bluemacaw.com

☎ 11 99882.3939

📺 BlueMacawGestora

@BlueMacawGestora

in BlueMacaw

Blue  Macaw

SOBRE O GESTOR

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

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta FII Log (BLMG11)



2020

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



2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11) > 2ª Oferta FII Log (BLMG11) > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni



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

1. Track record dos sócios BlueMacaw



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.