

FATO RELEVANTE

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMG11)

CNPJ/ME nº 34.081.637/0001-71

Parceria Estratégica com Oaktree Capital Management L.P.

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, de 17 de julho de 2019 (“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”), em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, servem-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado que firmaram, nesta data, documentos definitivos formalizando uma parceria estratégica com veículos de investimento geridos pela Oaktree Capital Management, L.P. (“Oaktree”).

A transação contempla um comprometimento de investimento pela Oaktree do montante de R\$ 210.000.000,00 em cotas de emissão do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário (“Triple A FII”) – nova denominação social que será adotada pelo BM II Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento atualmente detido integralmente pelo Fundo e que passará a ser um veículo de coinvestimento do Fundo e da Oaktree. A estrutura de coinvestimento está melhor detalhada na apresentação anexa ao presente Fato Relevante.

Além do coinvestimento por meio do Triple A FII, a transação compreenderá a emissão de cotas do Fundo, que serão objeto de uma oferta pública em relação à qual será observado o direito de preferência dos atuais cotistas, no âmbito da qual a Oaktree realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do Fundo no valor de R\$ 25.000.000,00. Os termos e condições da emissão e distribuição de cotas do Fundo serão oportunamente divulgados aos investidores e ao mercado em geral.

A parceria estratégica visa dois principais objetivos: (1) otimização da estrutura de capital do portfólio atual, propiciando a previsibilidade quanto ao fluxo de amortização da dívida no longo prazo, mas mantendo o benefício da alavancagem nos rendimentos; (2) a criação de uma plataforma logística robusta no âmbito do Fundo visando a aquisição de novos ativos e diversificação do portfólio, possibilitando aos investidores do Fundo coinvestir com um dos mais relevantes investidores do mercado global.

A transação está sujeita a condições precedentes usuais de mercado, cujas satisfações devem ser atingidas antes do final de 2022. O fechamento da transação será devidamente informado ao mercado.

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

São Paulo, 05 de outubro de 2022.



Blue  Macaw

BlueMacaw Logística









Parceria Estratégica com a Oaktree

Outubro 2022

Portfólio BLMG11

ABL Total
285.133 m²



Ativo	 BMLog RIO	 BMLog SBC	 BMLog EXTREMA	 BMLog JANDIRA
Inquilinos		 		Multiusuário
Endereço	Estr. dos Palmares - Paciência, Rio de Janeiro – RJ	Estr. Part. 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 Ativo	AAA	AAA	AAA	A
ABL Total (m ²)	145.578	26.940	76.878	35.737
Área do Terreno (m ²)	292.052	64.685	251.621	109.122
Ocupação (%)	100%	100%	100%	100%
Pé Direito (m)	12,5	12,0	12,0	11,0
Resistência (ton/m ²)	5,0	6,0	6,0	3,0

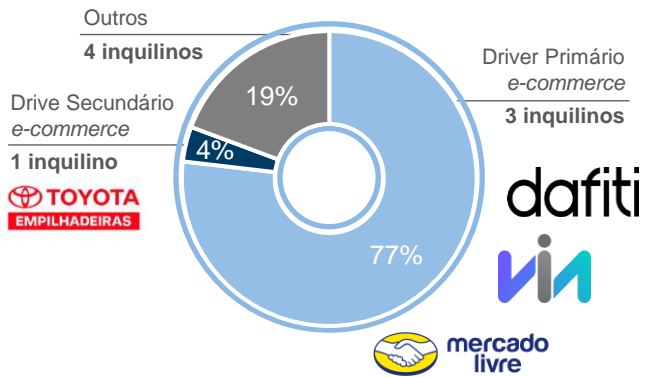
- **Início do Fundo**
Outubro de 2020
- **Código de Negociação na B3**
BLMG11
- **Gestor**
BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09
- **Administrador**
Vortx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ 22.610.500/0001-
88
- **Taxa de Administração e Gestão**
0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
- **Taxa de Performance**
20% do que exceder o benchmark de 6%
a.a. corrigido por IPCA
- **Quantidade de Cotas**
3.810.588
- **Patrimônio Líquido¹**
R\$ 351.417.258,89
- **Valor Patrimonial da Cota¹**
R\$ 92,22
- **Valor de Mercado da Cota¹**
R\$ 83,00

1. Valores de fechamento em 31.08.2022

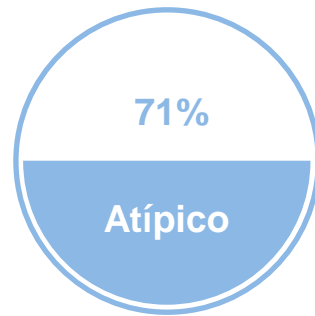
Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

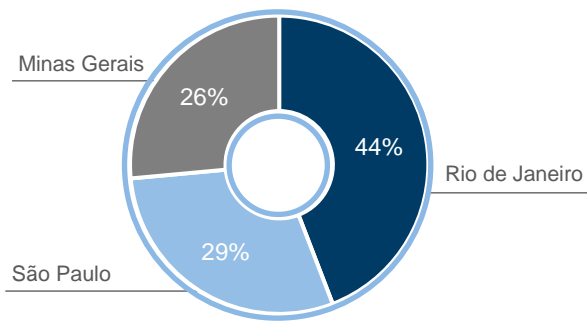
Segmento de Atuação



Tipo de Contrato



Região – 100% Sudeste



BMLog Rio



BMLog Extrema



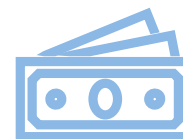
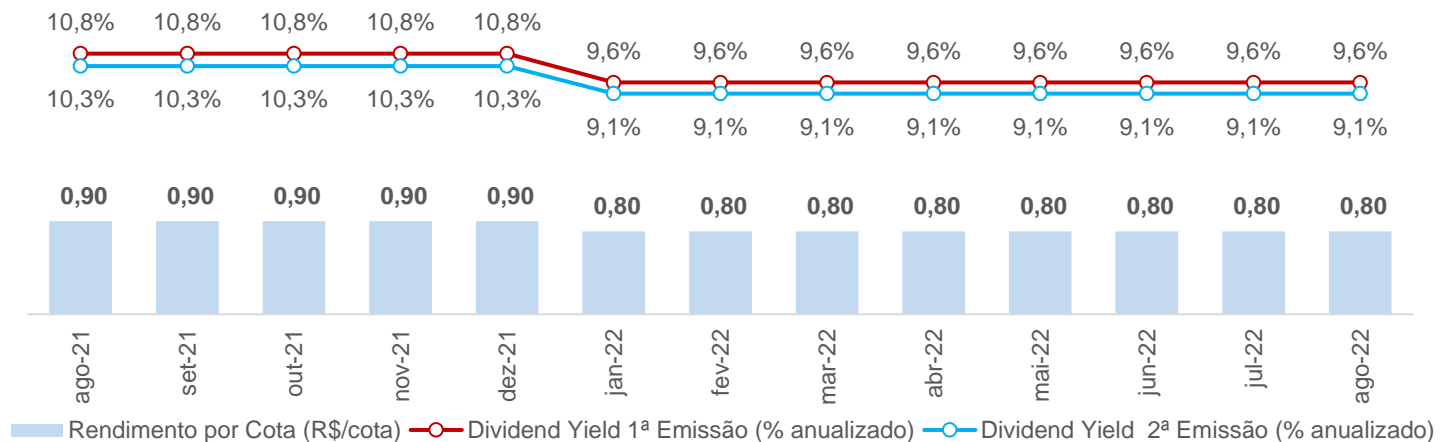
BMLog SBC



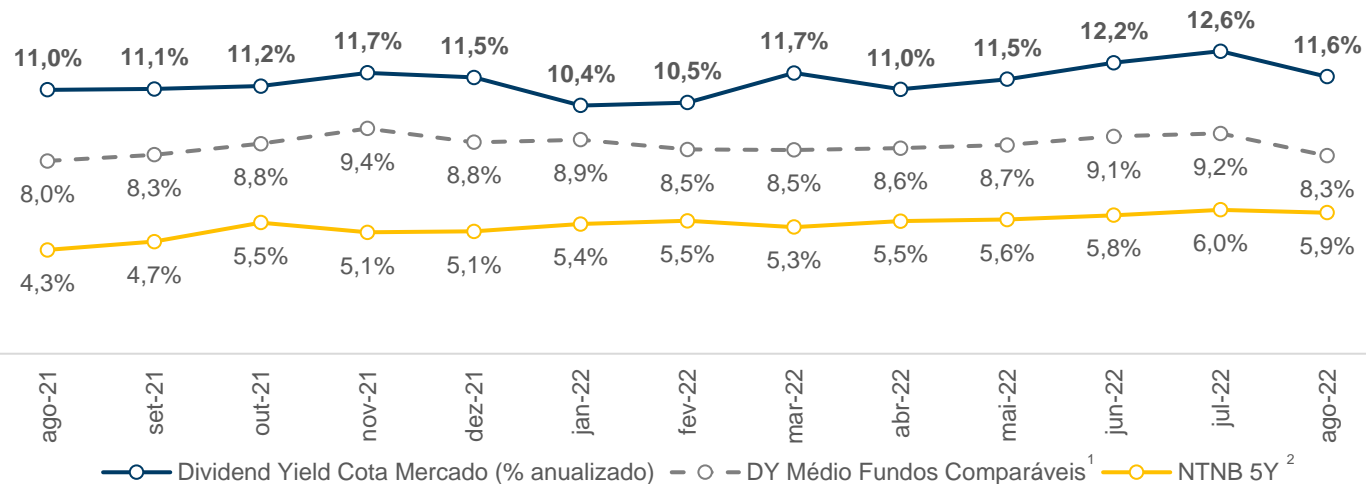
BMLog Jandira

Nota: 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.

Performance do Fundo – Dividend Yield



Alta previsibilidade de rendimento com 71% de contratos atípicos e inquilinos AAA



Rendimento maior do que a média dos comparáveis em qualquer momento de aporte desde o início do Fundo

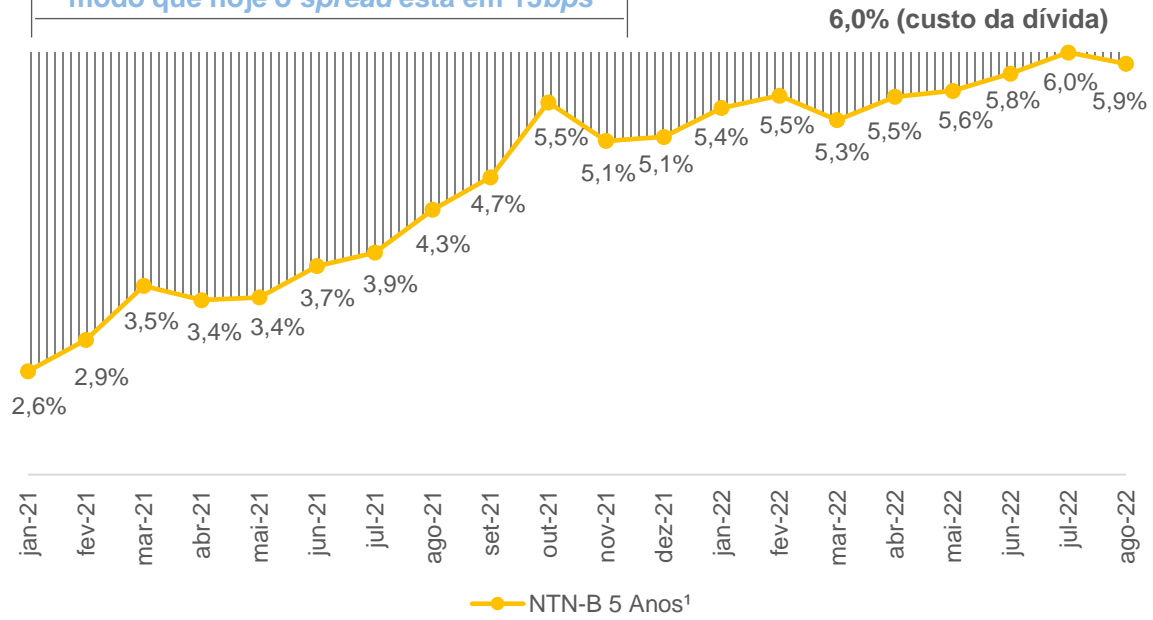
1. Fonte: Bloomberg, Gestora
2. Fonte: Tesouro Direto

Estrutura de Capital

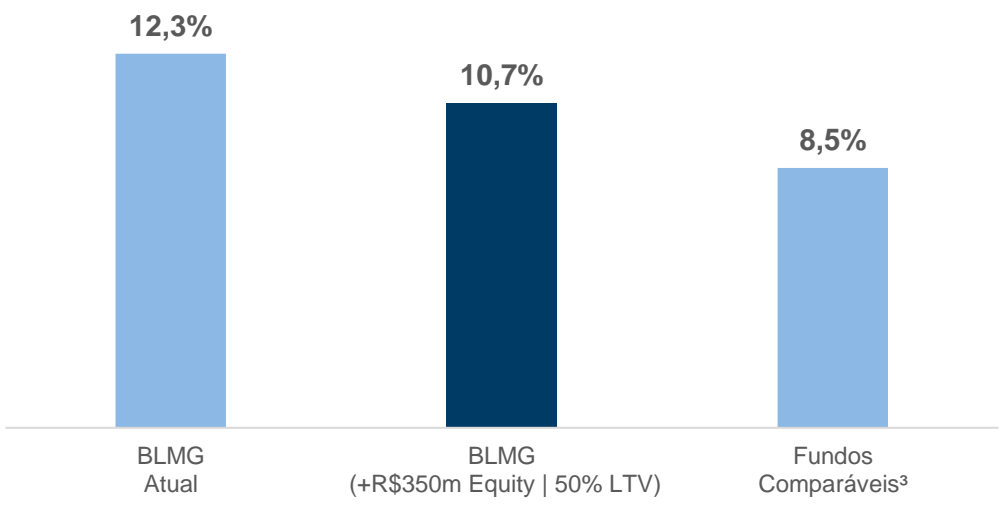
Dívida com custos e condições competitivas permitem que o Fundo cresça com a diminuição da alavancagem e mantendo um retorno acima dos comparáveis de mercado

Spread da Dívida

Dívida captada em momento favorável de modo que hoje o spread está em 13bps



Dividend Yield²

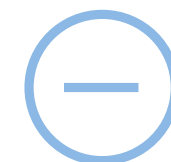


1. Fonte: Tesouro Direto
 2. Considerando preço médio (VWAP) dos últimos 60 dias
 3. Fonte: Bloomberg, Gestora

Diagnóstico Atual do Fundo



- **Ativos AAA** (exceto Jandira - A) com **inquilinos AAA** localizados na região Sudeste
- Momento **difícil para captação**, mas **ótimo** momento para **aquisições**
- Locados a valor de locação **em linha ou abaixo de mercado**
- **Alavancagem atual** do portfólio traz preocupação para alguns cotistas e afeta **preço em bolsa**
- Valor dos imóveis e dos aluguéis perto de **mínimas históricas**¹
- **+70%** das emissões de FIIs em 2022 foram de **fundos de crédito**²
- **Pós-pandemia** trouxe **incerteza** sobre muitas classes de ativos imobiliários, afetando até mesmo aquelas com impulso favorável secular (ex: logística favorecida por aumento de *e-commerce*)



1. Fonte: Cushman & Wakefield, NAI Global, Newmark Knight Frank
2. Fonte: Cobertura FIIs BTG Pactual (considera fundos de CRI e FIAgro)

Acordo com a Oaktree

Acordo para co-investimento em galpões logísticos no Brasil com o objetivo de se tornar um dos maiores portfólios do país



- **Investimento** de pelo menos **R\$235m**, com **R\$210m** já reservados para **amortização de dívida**
- **Sócio 50/50** em FII de ativos AAA em **sociedade com o BLMG**
- Ancoragem de até **R\$25m** em **oferta futura do BLMG**
- Apetite para **continuar fazendo aquisições e capitalizando o Triple A FII** mesmo se o mercado local estiver adverso, seguindo **plano de crescimento do fundo**
- **Direito de preferência** para o BLMG adquirir qualquer ativo que seja vendido no futuro pelo Triple A FII
- **Não haverá** cobrança de **nenhum fee** incremental aos cotistas do BLMG



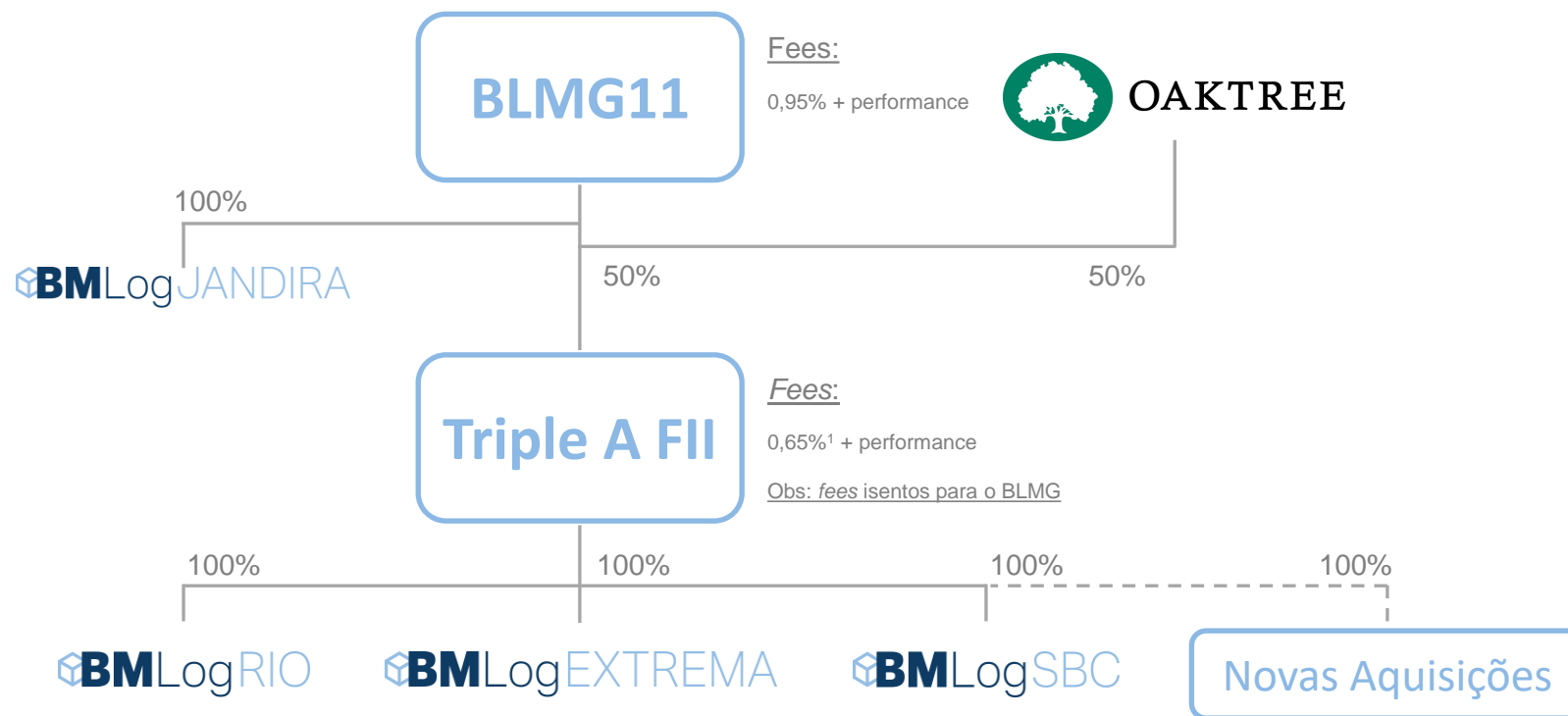
OAKTREE

- Empresa global referência em ativos alternativos
- Fundada em 1995 por Howard Marks e Bruce Karsh
- US\$159b em AuM¹
- +1.000 funcionários¹

1. Fonte: Oaktree ([website](#))

Estrutura da Transação

Oaktree se torna co-investidora 50/50 do Triple A FII junto ao BLMG, com objetivo de crescer o portfólio e se aproveitar da atratividade do mercado local



1. Aumento (*step-up*) para 0,90% em futuras emissões para aquisições de novos ativos (sempre mantendo a isenção de *fee* para o BLMG)

Alavancagem

Previsibilidade para o mercado quanto à amortização de dívida, mantendo benefício da alavancagem nos rendimentos



- **Sócio capitalizado** que continuará programa de aquisição de ativos, reduzindo *loan-to-value* do portfólio



- Benefício de **manter cronograma da dívida** usando a Transação para **garantir previsibilidade** de fluxo aos cotistas



- Manutenção de **rendimentos acima do mercado**, utilizando-se dos benefícios da alavancagem

Transação
contratada cobre
amortizações de
dívida **até 2027¹**

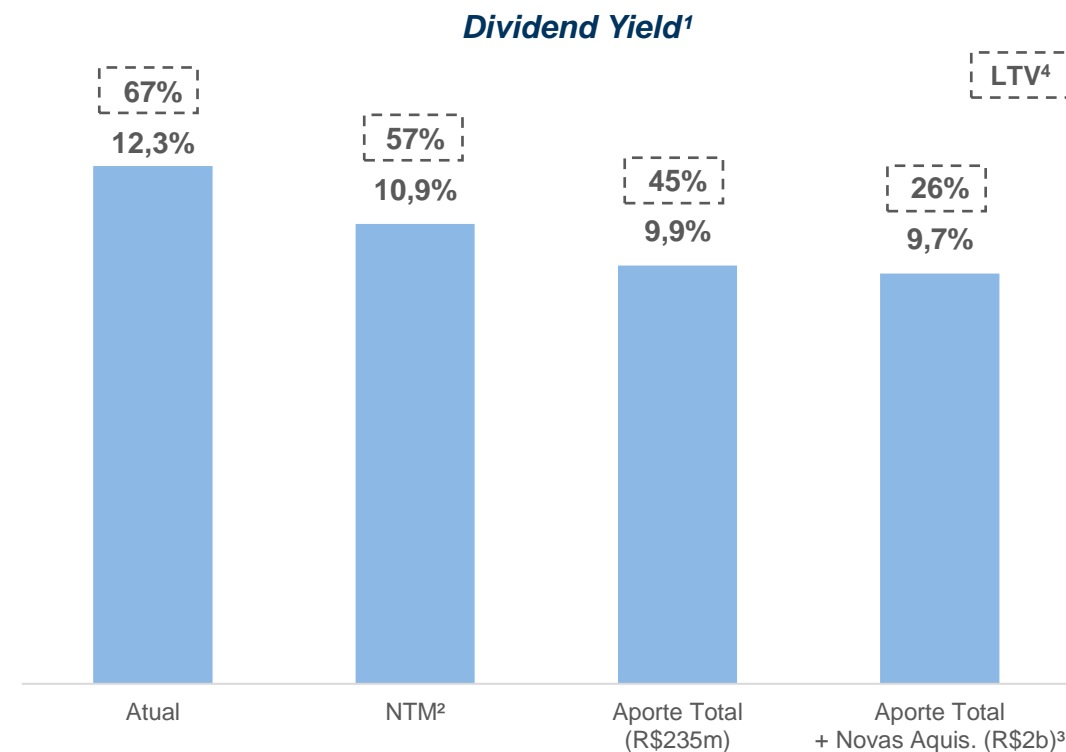
1. Sem considerar pré-pagamentos facultativos da dívida

Projeção BLMG

Estabilidade de rendimentos, desalavancagem contratada e disponibilidade de recursos para aquisições em momento oportuno de mercado



- Parceiro **institucional** com alinhamento a **longo prazo**
- **Alavancagem barata** continua trabalhando a favor do cotista (**yield alto**) com **desalavancagem já contratada**
- Oportunidade de **upside adicional** com novas aquisições e possibilidade dos cotistas do BLMG acompanharem os aumentos de capital no seu **stake (50%)**



1. Considerando preço médio (VWAP) dos últimos 60 dias
 2. Nota: *next twelve months*
 3. Considera novas aquisições a cap rate de 8,5%
 4. Nota: *loan-to-value*

Transação Emblemática para o Mercado de Fundos Imobiliários

Tese

Validação da tese de galpões logísticos no Brasil com chancela de **investidor de referência internacional**

Ativos

Ponto de entrada atrativo com ativos AAA com valor de **US\$67/sqft** vs. EUA com valores médios de **US\$130/sqft¹**

Alavancagem

Benefício de ter estruturado alavancagem em momento favorável com **spread atual próximo a zero (13 bps)**

Futuro

Oaktree pronta para continuar construção de portfólio podendo os investidores do **BLMG participarem em conjunto**

1. Fonte: Matrix Industrial Report (Agosto 2022)

ANEXO OVERVIEW OAKTREE

Blue  Macaw

Visão Geral Oaktree

A Oaktree é uma das maiores e mais reconhecidas gestoras globais especializadas em investimentos alternativos, com US\$159 bilhões em ativos sob gestão¹

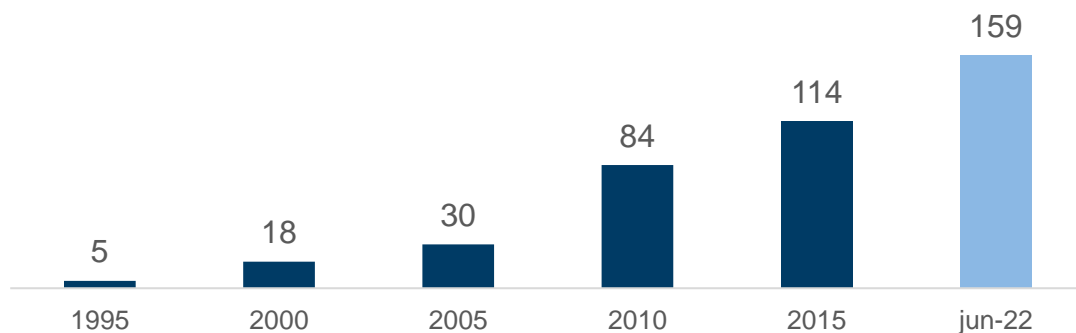


OAKTREE

- Fundada em 1995 por Howard Marks e Bruce Harsh, a Oaktree possui uma filosofia de investimento que consiste em pilares que permanecem inalterados desde sua fundação
- A Oaktree possui uma abordagem de investimentos oportunística, orientada à geração de valor e controlada pelo risco, aplicada em um amplo, porém especializado, conjunto de estratégias de investimento
- A empresa possui uma base de investidores sólida e de longa data, incluindo 69 dos 100 maiores fundos de pensão americanos e +500 companhias ao redor do mundo

Assets Under Management (AuM)

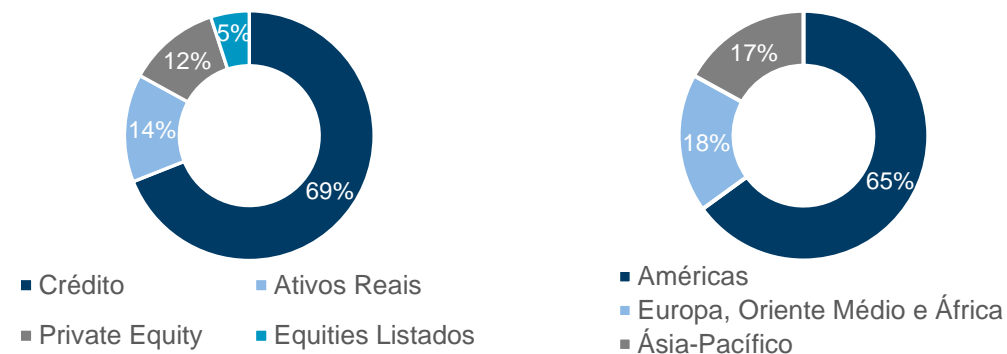
(US\$ bilhões)



Presença Global



Estratégias e Regiões de Investimento



Fonte: Oaktree ([website](#))

1. Em 30 de junho de 2022

ANEXO OVERVIEW ATIVOS

Blue  Macaw



 **BMLogRIO**

BMLog Rio Overview do Ativo



Rio de Janeiro
Localização

12,5 m
Pé Direito

146k m²
ABL Total

2015
Ano de Entrega

5,0 ton/m²
Resistência

AAA
Classe

Outras Características

- ▶ Espaçamento entre colunas de 22m x 22m
- ▶ Uma doca para cada 910 m²
- ▶ *Cross-docking*
- ▶ Sistema de sprinklers
- ▶ Estacionamento para carros e carretas
- ▶ Controle de acesso e vigilância CFTV



BMLogSBC

BMLog SBC Overview do Ativo



São Bernardo do Campo

Localização

12,0 m
Pé Direito

27k m²
ABL Total

2018

Ano de Entrega

6,0 ton/m²
Resistência

AAA
Classe

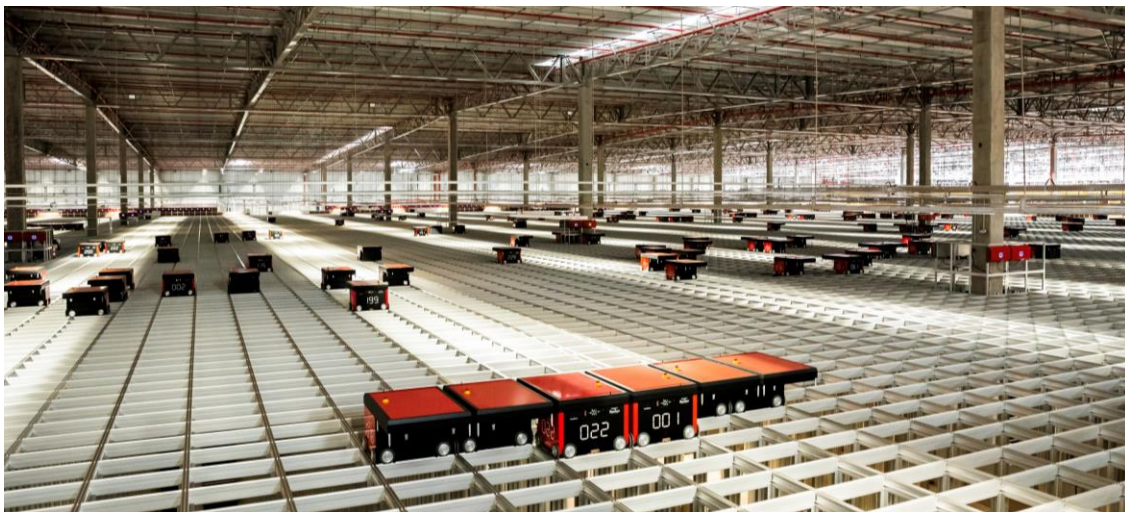
Outras Características

- ▶ Espaçamento entre colunas de 22m x 22m
- ▶ Uma doca para cada 660 m²
- ▶ Sistema de sprinklers
- ▶ Estacionamento para carros e carretas
- ▶ Áreas administrativas com escritórios, vestiários e restaurantes
- ▶ Controle de acesso e sistema de segurança completo

An aerial photograph of a large industrial complex. The main building is a long, low-profile warehouse with a grey roof and dark grey accents. To the right, a tall, cylindrical white silo with yellow ladders and railings stands prominently. The facility is surrounded by paved roads, parking lots, and some smaller utility buildings. In the background, there are rolling hills under a blue sky with scattered white clouds. A semi-transparent dark grey triangle is overlaid on the top left corner of the image.

BMLogEXTREMA

BMLog Extrema Overview do Ativo



Extrema
Localização

12,0 m
Pé Direito

77k m²
ABL Total

2020/2021¹
Ano de Entrega

6,0 ton/m²
Resistência

AAA
Classe

Outras Características

- ▶ Investimento pesado por parte do inquilino no ativo, transformando-o na maior operação AutoStore no mundo²
- ▶ Mais de 70 docas, 450 caixas de armazenamento e 300 robôs, com capacidade de processar mais de 4.000 itens por hora
- ▶ *Cross-docking* e modularização flexível
- ▶ Sistema de sprinklers e sistema de segurança completo
- ▶ Iluminação de LED

1. A Fase 1 foi entregue em jun-20 com 54k m², e a Fase 2 foi entregue em out-21 com 23k m²

2. Leap Dafiti Group ([website](#))



BM Log JANDIRA

BMLog Jandira Overview do Ativo



Jandira
Localização

11,0 m
Pé Direito

36k m²
ABL Total

2006
Ano de Entrega

3,0 ton/m²
Resistência

A
Classe

Outras Características

- ▶ Alto investimento por parte do inquilino em Jandira I para adequar o galpão à sua operação industrial
- ▶ Estacionamento para carros e carretas