

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.081.637/0001-71

FATO RELEVANTE

BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.637/0001-71 ("Fundo"), vem a público, por meio deste fato relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 472, comunicar aos cotistas e ao mercado que, nesta data, o Fundo concluiu a venda, cessão e transferência de 1.125.000 (um milhão e cento e vinte cinco mil) cotas ordinárias ("Cotas Triple A Ordinárias") e 500.000 (quinhentas mil) cotas preferenciais B de emissão do Triple A ("Cotas Triple A Preferenciais B" e, em conjunto com Cotas Triple A Ordinárias, as "Cotas"), todas de emissão do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 23.426.470/0001-17 ("Triple A" e "Operação").

As Cotas correspondem a 50% (cinquenta por cento) das cotas de emissão do Triple A então detidas pelo Fundo, permanecendo este titular da quantidade remanescente de 50% (cinquenta por cento) de sua posição inicial.

O valor total da Operação é de R\$ 112.500.050,00 (cento e doze milhões, quinhentos mil e cinquenta reais) ("Preço de Aquisição"), pagos, em 7 de junho de 2024, da seguinte forma:

- (i) R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais) relativos às Cotas Triple A Ordinárias, mediante compensação de crédito devido pelo GGRC11 em face do Fundo no mesmo montante ("Crédito GGRC11"). O Crédito GGRC11 originou-se da subscrição, realizada pelo Fundo, de 10.000.000 (dez milhões) de cotas de emissão do GGRC11 no âmbito da sua 7ª emissão; e
- (ii) R\$ 50,00 (cinquenta reais) relativos às Cotas Triple A Preferenciais, à vista, em moeda corrente nacional.

Em linha com os objetivos do Fundo, conforme detalhados no Anexo A deste instrumento, elaborado pela gestora do Fundo, a **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 31.881.090/0001-09, o GGRC11 tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (built to suit, retrofit ou sale and leaseback).

São Paulo, 10 de junho de 2024

ANEXO A

Apresentação do Racional da Operação

(Restante da página propositadamente em branco)

Resumo da Transação | Junho 2024

BlueMacaw Logística

BLMG11

Disclaimer

Ainda que a BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário, entenda que as premissas ora contempladas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL DE APOIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS.

As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que o cotista deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio.

ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UM CONVITE OU UMA RECOMENDAÇÃO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

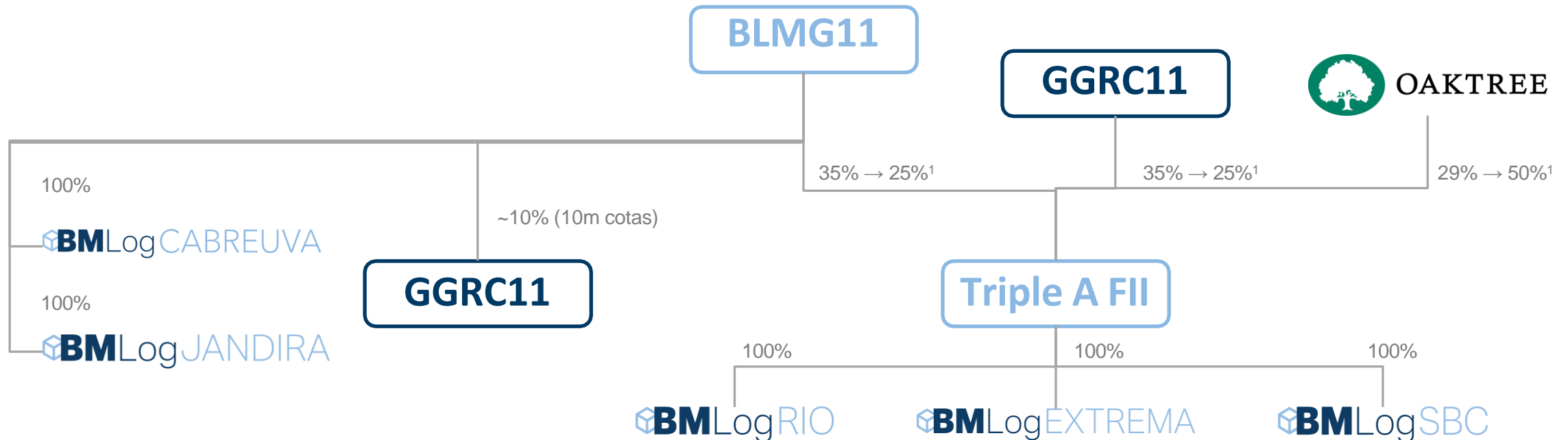
Por que a transação faz sentido?

BLMG11

Objetivo do Fundo

Com o objetivo de seguir o plano de redução de alavancagem e aumentar diversificação, o BLMG11 celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Cotas de FII com o GGRC11 objetivando a venda de 50% de sua posição no fundo Triple A (1.1250.000 cotas ordinárias e 500.000 cotas preferenciais) por R\$112.500.000,00 e concomitante subscrição de 10.000.000 cotas do GGRC11 pelos mesmos R\$112.500.000,00

O GGRC11 é um fundo referência dentro os FIIs dedicados ao mercado de galpões, possui 14 ativos em diversos estados do Brasil e possui um Patrimônio Líquido de mais de R\$1 bilhão



(1) Participação que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 25% para o BLMG11, 25% para o GGRC11 e 50% para a Oaktree

Impacto no BLMG11

Em R\$ milhões

Com a capitalização remanescente da Oaktree o Patrimônio Líquido pro-forma do BLMG iria para R\$74,40/cota, desta forma a transação com o GGRC11 foi precificada com esse impacto e apesar de gerar um desconto de 2.3% vs esse Pro-forma, entendemos que o benefício da diversificação e redução de alavancagem em muito superam esse impacto

Ao final da transação o BLMG passa de uma posição de R\$64 milhões de dívida líquida para uma posição de disponibilidade líquida de R\$49 milhões, afastando as preocupações com alavancagem. O guidance de dividendos não se altera

Situação Atual em Abril/24

BLMG	
R\$ milhões	
	Abril/24
Caixa	1
Cotas GGRC	0
Ativos Imobiliários	122
Cotas TripleA	288
Outros Ativos	3
Total Ativos	414
CRI Jandira	64
Outros Passivos	7
Total Passivos	72
Patrimônio Líquido	342
LTV	15%
Dívida Líquida	-64

Patrimônio Líquido
R\$/cota 80.19

Pro-forma após capitalização Oaktree

BLMG	
R\$ milhões	
	Pro-Forma
Caixa	1
Cotas GGRC	0
Ativos Imobiliários	122
Cotas TripleA	264
Outros Ativos	3
Total Ativos	389
CRI Jandira	64
Outros Passivos	7
Total Passivos	72
Patrimônio Líquido	318
LTV	16%
Dívida Líquida	-64

Patrimônio Líquido
R\$/cota 74.40

Situação Abril/24 + transação

BLMG	
R\$ milhões	
	Abril/24 + Transação
Caixa	1
Cotas GGRC	113
Ativos Imobiliários	122
Cotas TripleA	144
Outros Ativos	3
Total Ativos	382
CRI Jandira	64
Outros Passivos	7
Total Passivos	72
Patrimônio Líquido	310
LTV	-18%
Disponibilidade Líquida	49

Obs: liquidez incluindo cotas GGRC

Patrimônio Líquido
R\$/cota 72.69
delta vs cenário PF Oaktree -2.3%

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



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.