

Relatório Mensal | Outubro 2025
BlueMacaw
BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, localizados em todo o território nacional. O BlueMacaw é diferenciado por sua alta capacidade de originação/estruturação 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

6

▪ Quantidade de Cotas

4.674.548

▪ Número de Cotistas

12.869

▪ Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

R\$ 236.011.690,72

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽¹⁾

R\$ 50,49

• Valor de Mercado da Cota ⁽¹⁾

R\$ 32,33

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 31/10/2025

Grandes Números BLMG11

1,11%

Rendimento mensal ^(1,2)

13,4%

Rendimento anual ^(1,2)

R\$0,36

Proventos Out/25 ⁽¹⁾

Comentários da Gestão

No mês de outubro, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 0,36 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 13,4%^(1,2) sobre a cota de mercado ao final do período.

Conforme publicado em [Comunicado ao Mercado](#), o Fundo concluiu, em outubro, a venda de sua participação remanescente no Triple A e terreno de Cabreúva ao GGRC11. Com isso, encerra-se a alavancagem que o Fundo mantinha, tanto direta quanto indiretamente, passando a contar com maior disponibilidade de recursos para explorar novas oportunidades.

Além disso, o Fundo também alterou seu regulamento, em linha com a nova estratégia adotada. Entre as mudanças, destacam-se: maior flexibilidade para aquisição de ativos de diferentes segmentos; a remoção da palavra “Logística” de sua denominação; e a aprovação do programa de recompra de cotas, conforme previsto no [Termo de Apuração da Consulta Formal](#). Assim, o Fundo deixa de concentrar suas operações exclusivamente em ativos logísticos e amplia sua atuação para todos os tipos de imóveis e transações com lastro imobiliário. O objetivo é expandir o universo de oportunidades e, dessa forma, acelerar o crescimento do portfólio.

Nos próximos relatórios, apresentaremos as novas oportunidades à medida que forem se concretizando.

Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas ou sugestões por meio de nossos canais de RI.

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

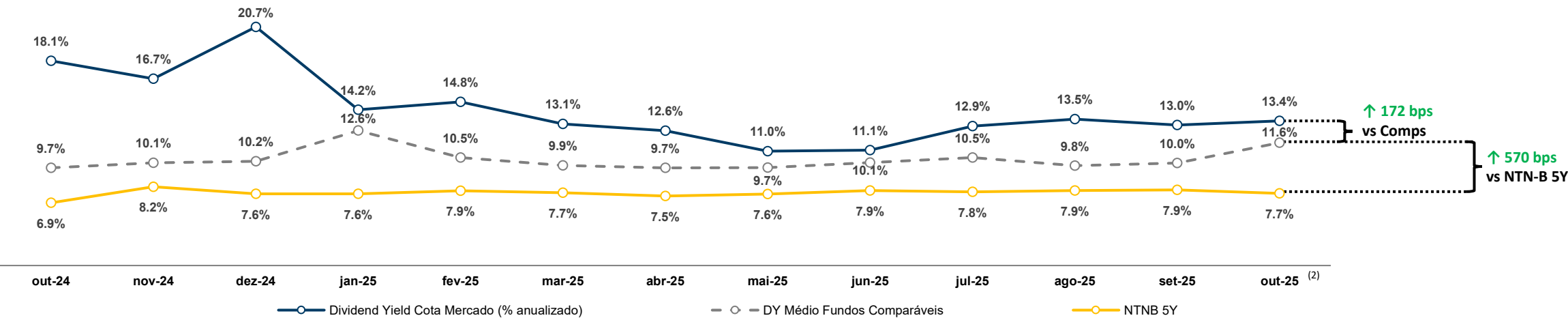
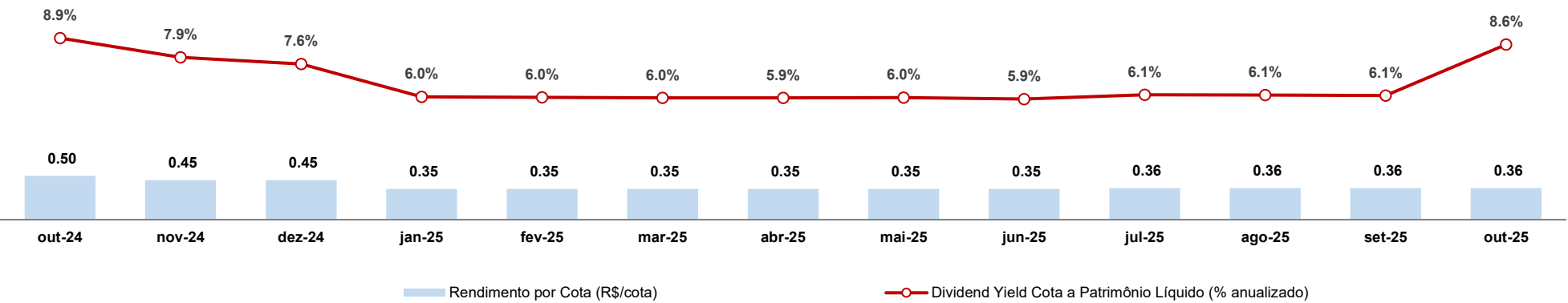
(2) Retorno mensal calculado sobre o valor da cota no mercado secundário em 31/10/2025

Demonstração de Resultados

Fluxo BLMG11		Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	2,419,859	2,077,411	2,075,659	2,292,262
Receita de Locação ¹	R\$	1,582,699	1,282,766	1,234,364	1,287,304
Lucros Imobiliários	R\$	-	-	-	-
Receita Renda Fixa	R\$	73,216	86,608	133,258	97,482
Receita Renda Variável	R\$	763,944	708,038	708,038	907,477
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-
TOTAL DE DESPESAS	R\$	(437,927)	(166,959)	(142,564)	(520,203)
Despesa Imobiliária	R\$	(8,782)	(8,782)	(8,782)	(120,303)
Despesa Financeira	R\$	-	-	-	-
Taxa Total Adm.	R\$	(128,961)	(150,933)	(120,070)	(130,703)
Outras Despesas	R\$	(300,184)	(7,244)	(13,713)	(269,197)
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	1,981,933	1,910,453	1,933,095	1,772,058
Retenção ou Distribuição de Caixa	R\$	299,095	227,615	250,258	89,221
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	1,682,837	1,682,837	1,682,837	1,682,837
NÚMERO DE COTAS	#	4,674,548	4,674,328	4,674,328	4,674,548
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0.36	0.36	0.36	0.36

Performance do Fundo – Dividend Yield

O Fundo mantém distribuição mensal superior aos fundos comparáveis

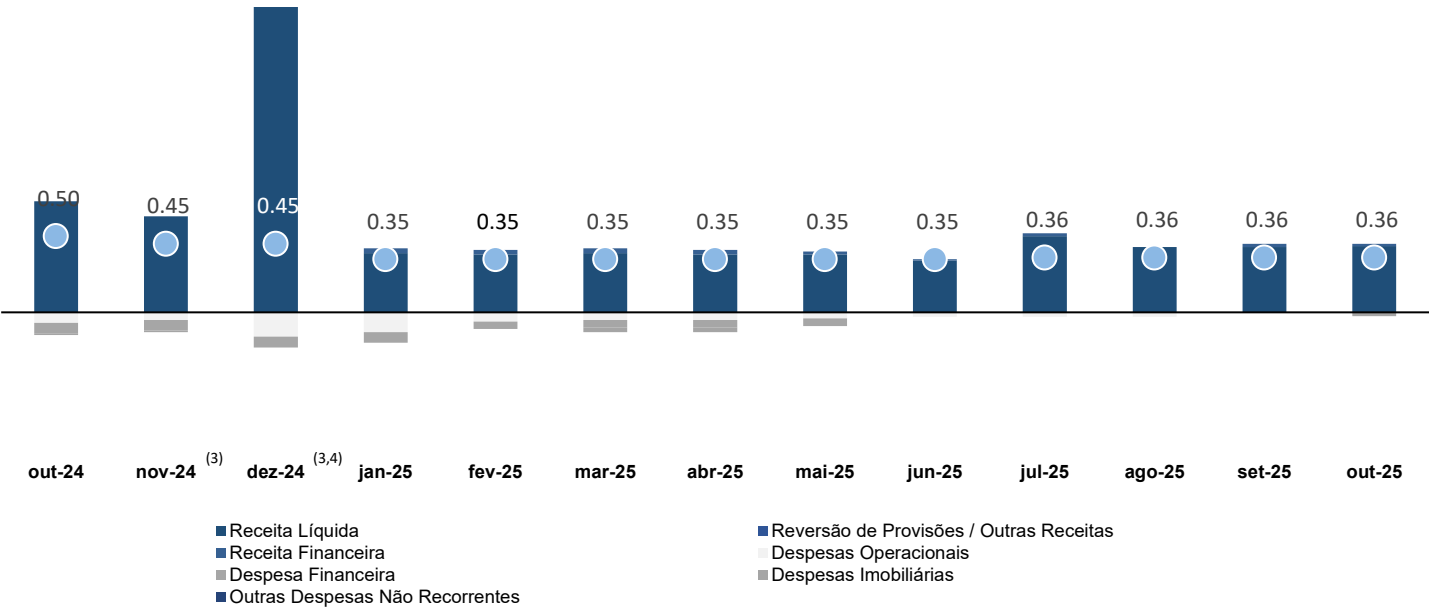


(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) A partir de outubro, os comps são os fundos do IFIX

Performance do Fundo – Dividend Yield

Em outubro de 2025, a distribuição do Fundo foi de R\$ 0,36/cota ^(1,2).

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. Com exceção dos proventos de nov/24, que foram pagos apenas em jan/25, numa parcela única e em conjunto com os proventos de dez/24

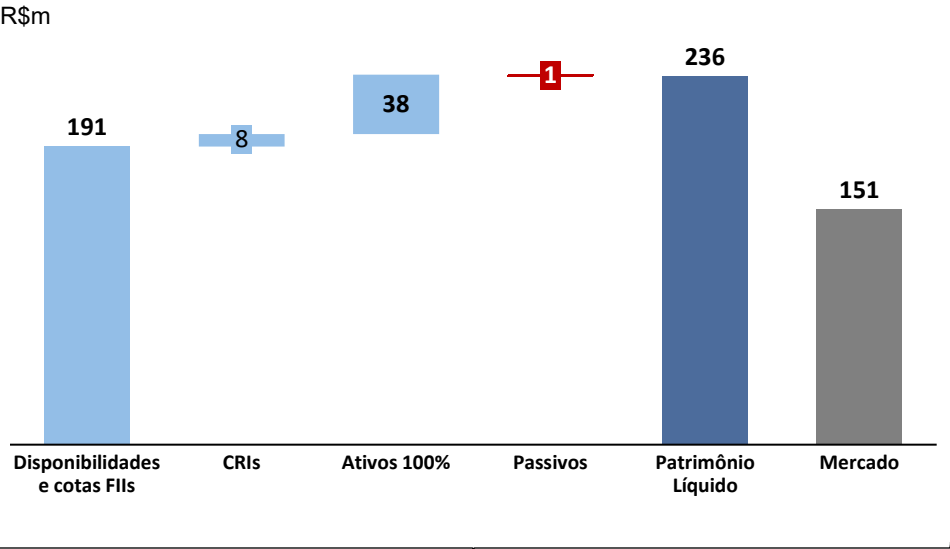
(3) Distribuição de rendimentos realizada via amortização extraordinária de cotas

(4) Receita Líquida de dez/24 inclui rescisão da Baker Hughes

Rentabilidade

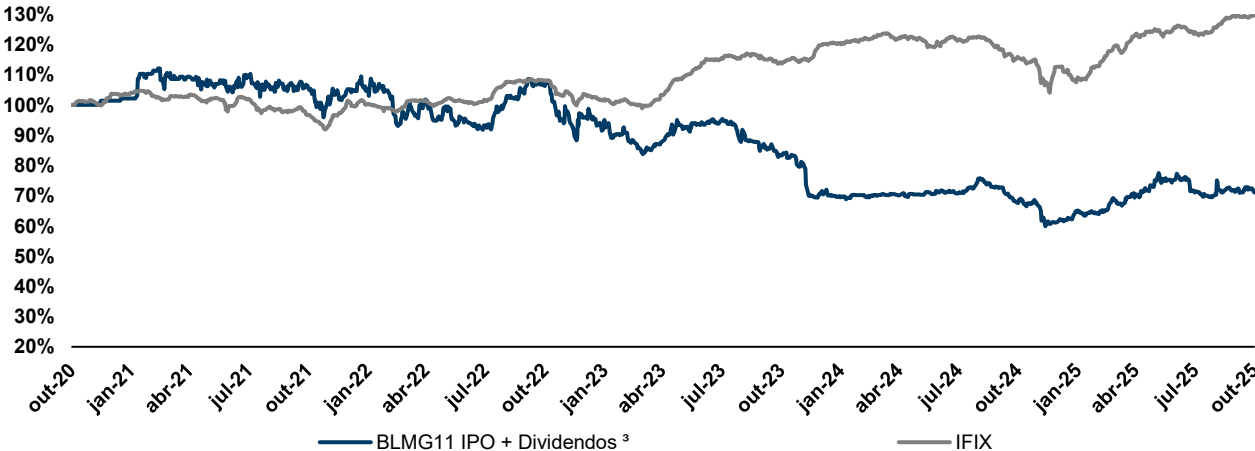
Após o turnaround iniciado em outubro de 2022, tivemos 2 anos de reestruturação, nos quais encerramos a alavancagem de aproximadamente 67% em out/22 para os atuais 0%. Em 2025, temos observado o início da recuperação

Valor de Mercado vs PL



R\$m	
Disponibilidades e cotas FILs ⁽¹⁾	191
CRIs	8
Ativos 100%	38
Passivos	(1)
Patrimônio Líquido	236
Cota Patrimonial (R\$)	50.49
Mercado	151
Cota Mercado (R\$)	32.33

Performance da Cota B3 ⁽²⁾



Valores percentuais

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	YTD
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	1.5
2021	0.7	8.2	0.3	-1.2	-1.7	-1.4	3.4	-3.4	0.6	-0.2	-3.8	2.6	3.6
2022	-0.1	-0.3	-9.7	7.1	-2.7	-4.7	-2.8	10.3	5.5	0.8	-13.9	2.0	-10.5
2023	-0.9	-6.5	-9.7	6.2	8.8	1.9	1.1	-8.9	-5.4	-4.0	-6.8	-18.4	-37.3
2024	-2.1	1.5	-0.1	-0.2	1.0	2.7	-1.4	12.4	-6.5	-13.7	-0.8	-18.5	-25.8
2025	14.7	-2.1	13.3	5.4	15.6	0.3	-11.3	-3.0	4.8	-1.4			38.2

(1) Inclui valores a receber
(2) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência
(3) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2024	YTD	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Receita imobiliária ¹	35,658	18,264	1,638	1,609	2,347	1,991	1,942	2,195
Receita Financeira	266	972	86	66	73	87	133	97
Despesas Financeiras	(5,096)	(1,078)	(194)	-	-	-	-	-
Taxa de Administração do Fundo	(1,686)	(1,124)	(104)	(117)	(129)	(151)	(120)	(131)
Outros Não Recorrentes	(12,975)	(3,379)	(253)	(38)	(309)	(16)	(22)	(390)
Lucro Caixa	16,120	13,655	1,173	1,519	1,982	1,910	1,933	1,772
R\$ / Cota	3.78	3.01	0.27	0.33	0.42	0.41	0.41	0.38
Distribuição ²	17,812	15,838	1,494	1,636	1,683	1,683	1,683	1,683
R\$ / Cota	4.17	3.54	0.35	0.35	0.36	0.36	0.36	0.36

(1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade e receita de FILs
(2) Inclui amortização de R\$0,45/cota referente a nov/24 e dez/24

Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-24	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
Ativo							
Cotas de Fundo de Renda Fixa e FILs líquidos	118,735	74,547	75,781	72,539	72,883	74,565	190,514
CRIs	-	7,804	7,793	7,619	7,585	7,689	7,679
Imóveis	119,200	164,397	118,086	118,587	119,596	119,596	38,081
Imóveis em sociedade	134,786	132,537	132,174	132,601	132,736	132,436	-
Contas a Receber	1,916	1,637	916	1,215	583	925	765
Ativo Total	374,637	380,922	334,750	332,561	333,383	335,210	237,040
Passivo							
Provisão para reparos / outros	11,163	11,827	1,643	1,776	1,780	1,825	1,028
Aquisição paga em cotas (convertidas em junho)	-	28,500	-	-	-	-	-
Obrigações por securitização	60,488	39,715	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	302,987	300,880	333,107	330,785	331,603	333,385	236,012
Passivo Total	374,637	380,922	334,750	332,561	333,383	335,210	237,040

(1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais



BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

Regularizações



Regularização de área de terreno – CTE

Status: Em andamento

BM SALVADOR

O BM Salvador possui ABL de 12 mil m² e abriga operação de call center do Itaú, desenvolvida pela Atento

Blue Macaw

SOBRE O GESTOR

Nosso Histórico

Mais de 15 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

- Nascemos em 2019 por meio 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

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020



> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta BMLog (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 > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



2022



- Parceria estratégica entre BLMG11 e a Oaktree Capital Management, L.P.

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA



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



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.