

Relatório Mensal | Maio 2021

BlueMacaw Crédito Imobiliário FII

BLMC11

Informações Gerais

BLMC11

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo visa geração de renda com diversificação entre setores e tipos de lastro imobiliário, focado em ativos com qualidade de crédito forte. A análise de ativos engloba todo o território nacional, com foco principal na região sudeste.

O BlueMacaw Crédito Imobiliário é diferenciado pela sua capacidade de originação de negócios, correlacionados com as outras estratégias da casa e gestão ativa. Tem como objetivo a relação próxima com devedores, capacitando uma atuação rápida e efetiva em qualquer momento de alteração de condições de mercado em geral, setorial ou ainda individual de cada devedor. A ideia é compor a carteira com ativos que tenham liquidez, facilitando a reciclagem de portfólio, por exemplo, para a composição de caixa para aquisição de possíveis novos ativos.

▪ **Início do Fundo**

Fevereiro de 2021

▪ **Gestor**

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

▪ **Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM
CNPJ 59.281.253/0001-23

▪ **Taxa de Administração e Gestão**

1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

▪ **Taxa de Performance**

Não há

▪ **Quantidade de Emissões**

1

▪ **Quantidade de Cotas**

399.500

▪ **Patrimônio Líquido**

R\$ 40.627.519,23

▪ **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 101,70

▪ **Tipo Anbima**

Renda Gestão Ativa

▪ **Código ISIN**

BRBLMCCTF004

Grandes Números BLMC11

R\$100,00

Cota de Mercado

10,8% a.a.

Taxa média dos CRI
investidos¹

9

Quantidades de ativos
investidos

R\$101,70

Valor Patrimonial / Cota

94,5%

Alocação em ativos-alvo

R\$0,78²

Dividendos Abr/21

Comentários da Gestão

Continuamos observando aceleração da vacinação contra o COVID-19 no Brasil, chegando ao fim do mês com 21,35% da população tendo recebido pelo menos a 1ª dose³. Após o relaxamento das restrições em Abril/21, houve aumento de infecções e de ocupação em UTIs, no entanto a correlação entre infecções e óbitos parece ter diminuído. Tal dissociação indica que as vacinações, em especial de grupos de risco, tem surtido efeito.

O BLMC11 está atualmente com 92% dos seus ativos atrelados ao IPCA, o aumento de inflação gerou um impacto direto no portfólio, o que permitiu a distribuição de dividendos 44% acima dos distribuídos no mês anterior. Mesmo com a expectativa de aumento da Selic até o fim do ano, acreditamos que a inflação tem potencial de se manter em níveis elevados, por isso a pouca diversificação em ativos atrelados ao CDI no momento. De acordo com o relatório Focus⁴, para o fim de 2021, a expectativa para a SELIC está em 6,25% e para o IPCA, 5,82%.

O Fundo iniciou suas atividades em 05 de fevereiro de 2021, quando foi realizada a primeira liquidação de cotas.

Ao final de maio, o fundo estava com 94,5% do seu patrimônio alocado em ativos-alvo e anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,78/cota², competência de maio/21. Nossa expectativa é manter o patamar de dividendos para os próximos meses².

Mantemos o processo de alocação embasado na tese de ativos com risco de crédito controlado, balanceando crédito corporativo com qualidade da garantia. Para os próximos meses, novos ativos serão alocados, diversificando o risco de crédito dos devedores, os índices e indexadores atrelados e visando manutenção da qualidade das estruturas e da taxa média dos CRIs.

(1) Considerando IPCA de 5,00% a.a. e CDI de 3,25% (acréscimo exponencial)

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

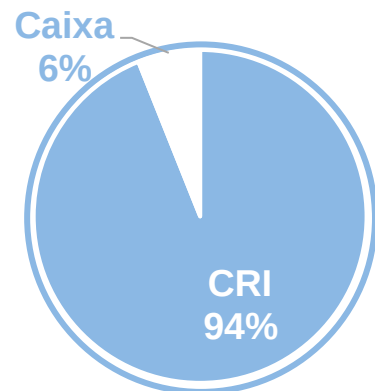
(3) Our World in Data

(4) Relatório divulgado em 14/06/2021

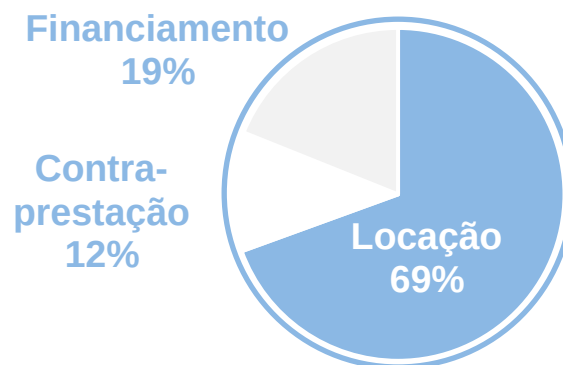
Análise da Carteira

Como % do patrimônio líquido

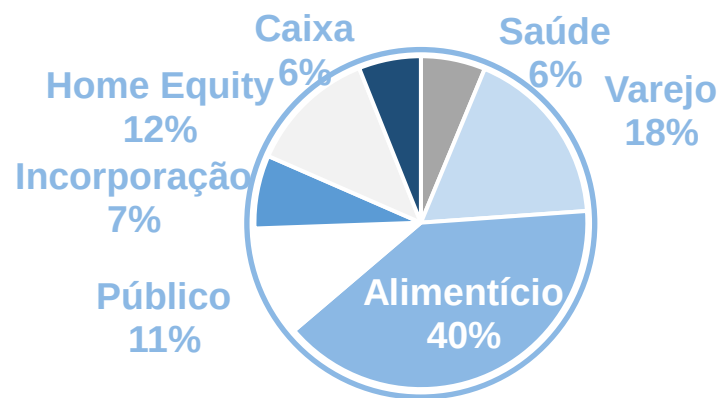
Por Tipo de Ativo



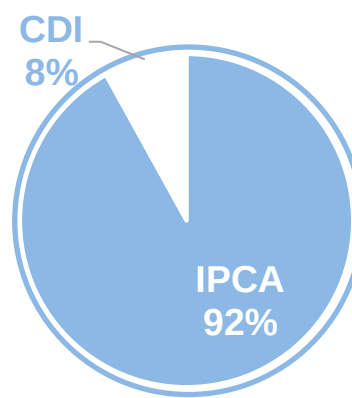
Por Tipo de Lastro



Por Setor

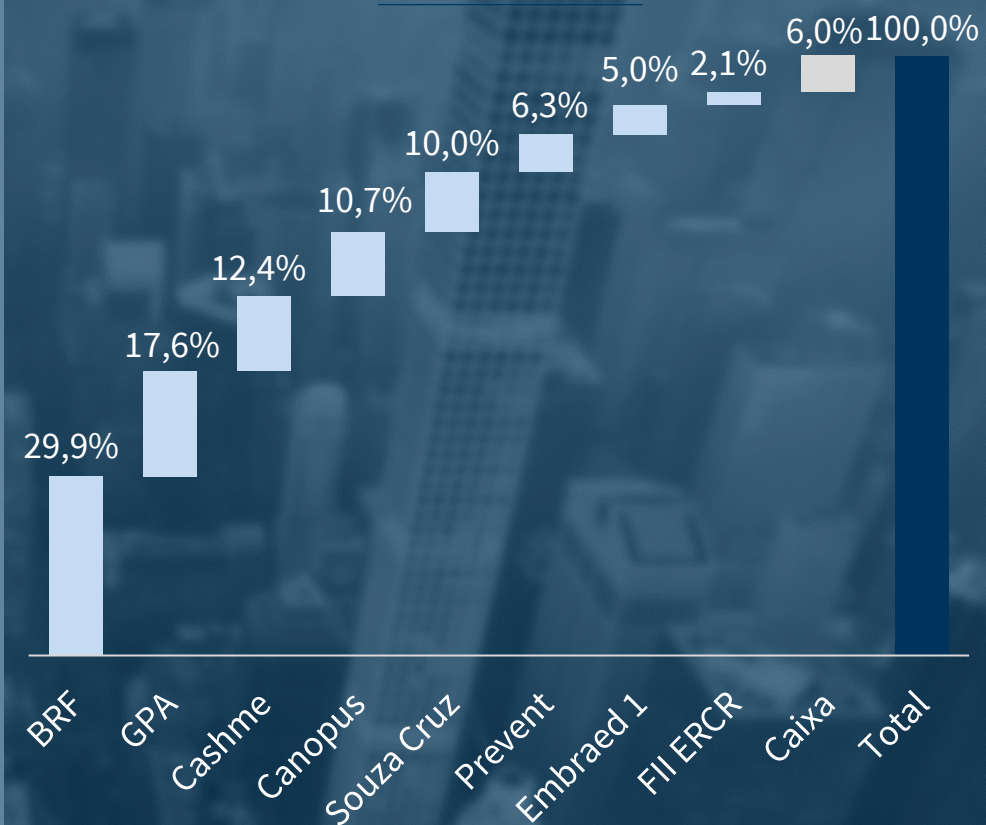


Por Indexador



Abertura por Ativos

% do PL



Performance do Fundo

O resultado é apurado com base nos rendimentos reconhecidos através do regime contábil de competência ajustado pelo caixa recebido no período e deduzidos das despesas para manutenção do Fundo. A distribuição de rendimentos do mês de maio de 2021 foi de R\$0,78 por cota¹.

Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado.

(1) Rendimentos não devem ser interpretados como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura

Demonstração de Resultado (R\$ mil)

DRE (R\$ mil)	mar/21	abr/21	mai/21	2021	Início
(+) Resultado CRI	99	859	940	1.955	1.955
(+/-) Ajuste valor justo	-53	-744	-562	-1.382	-1.382
(+) Resultado Aplic. Caixa	1	17	32	51	51
(-) Despesas	-14	-14	-29	-67	-67
(=) Resultado Líquido	33	118	380	557	557
Distribuição no período	33	118	312	488	488
Resultado por cota (R\$)	0,33	0,54²	0,95	2,08	2,08
Distribuição por cota (R\$)	0,33	0,54²	0,78	1,90	1,90
PL (R\$ mm)	9,9	29,6	40,6	-	-
PL/cota (R\$)	99,3	102,2	101,7	-	-

Rendimentos Mensais

Valores		1a Emissão R\$ 100,00		
Período	Dividendo (R\$/cota)	Rentabilidade do Fundo	% Taxa DI ³	Taxa DI Gross-up ⁴
fev/21	0,25	0,26%	245,09%	288,34%
mar/21	0,33	0,33%	165,20%	194,35%
abr/21	0,54	0,53%	254,37%	299,26%
mai/21	0,78	0,77%	283,73%	333,80%

(2) Dividendo por cota BLMC11, com base na cota patrimonial do investidor que entrou em 05/02/21.

(3) "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/serie-historica-do-di.htm), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos;

(4) Considera uma alíquota de IR de 15%;

Carteira de Ativos

#	Ativo	Código do Ativo	Nome	Emissor	Ag. Fiduciário	Indexador	Taxa de Aquisição ³	Vencimento	Duration (anos)	Saldo Curva (R\$ mm)	Saldo MTM (R\$ mm)	% da Carteira
1	CRI	20B0817201	Prevent Senior	Gaia	Vórtx	IPCA	4,82%	mar-35	6,3	2,61	2,53	7%
2	CRI	20H0695880	GPA	Bari	Vórtx	IPCA	5,00%	ago-35	6,7	6,98	7,18	19%
3	CRI	17I0142307	Souza Cruz 1	ISEC	Vórtx	IPCA	6,00%	set-27	3,2	2,01	2,33	6%
4	CRI	17I0142635	Souza Cruz 2	ISEC	Vórtx	IPCA	6,00%	set-27	3,2	2,01	2,33	6%
5	CRI	20K0699593	BRF	ISEC	Pavarini	IPCA	6,00%	dez-27	3,2	12,19	12,19	32%
6	CRI	20J0909894	Canopus	Travessia	Vórtx	IPCA	6,00%	jan-36	6,5	4,14	4,27	11%
7	CRI	20F0870073	Embraed	Habitasec	Oliveira Trust	CDI	5,30%	ago-26	2,6	2,00	1,97	5%
8	FII		ERCR11	-	-	IPCA	8,00%	abr-23	-	0,85	0,85	2%
9	CRI	21D0733780	Cashme	Gaia	Vórtx	IPCA	5,75%	out-28	3,1	5,02	5,00	13%
											38,65	100%

Resumo de Ativos

#	Nome	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias
1	BRF	30%	Alimentício	BA	Operação lastreada em um contrato de locação atípico firmado entre uma SPE detentora do imóvel e a BRF.	- AF do Imóvel localizado em Salvador - BA, com LTV de 70% (base valor de compra)
2	GPA	18%	Varejo	SP	Operação lastreada em um contrato locação firmado entre o fundo detentor dos imóveis e a Companhia Brasileira de Distribuição.	- Fundo de Reserva de 2 PMT - Fundo de Despesas - Fiança da Senda - AF de imóveis localizados em SP
3	Cashme	12%	Home Equity	-	Operação em diversos contratos, sendo majoritariamente de home equity, com AF dos imóveis e 3 operações de crédito com garantida imobiliária.	- AF dos imóveis, com LTV médio de 40%; - Subordinação de 25%
4	Canopus	11%	Público	SP	Operação lastreada em um contrato de contraprestação da Canopus Construtora com o Governo do Estado de São Paulo (Devedor).	- Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Canopus Holding - Fiança CPP equivalente a 6PMT - Penhor das receitas livres da CDHU que devem equivaler a no mínimo 1 PMT
5	Prevent Senior	6%	Saúde	RJ	Operação lastreada em contrato de locação atípico firmado entre um FII e a Prevent Senior (locatária).	- Fundo de Reserva de 2 PMT - Fiança locatícia de uma seguradora ou banco de primeira linha - Coobrigação do cedente - AF do imóvel localizado no Rio de Janeiro - RJ, com LTV de ~70%
6	Souza Cruz 1	6%	Alimentício	RS	Operação lastreada em um contrato locação atípico firmado entre o fundo detentor do imóvel e a Souza Cruz.	- AF do Imóvel localizado em Cachoeirinha - RS, com LTV de 70% (base valor de compra)
7	Souza Cruz 2	6%	Alimentício	RS		
8	Embraed	5%	Incorporadora	SC	Operação lastreada em debêntures emitidas pela Embraed para o desenvolvimento de empreendimentos em Santa Catarina.	- AF de um terreno com um galpão e AF de um imóvel localizado em Balneário Camboriú, totalizando um LTV de 34%. - CF dos recebíveis advindos de contratos de compra e venda firmados entre a Embraed e diversos clientes em alguns empreendimentos específicos. - Aval na física dos dois sócios que estão no dia-a-dia.
9	FII ERCR	2%	Incorporadora	RJ	O FII ERCR adquiriu, com desconto, unidades residenciais e comerciais prontas, no Rio de Janeiro da Even. O retorno é realizado pelas vendas das unidades. Adquirimos cotas seniores, que tem prioridade de pagamento, com taxa de remuneração alvo de IPCA + 7,40%	Os imóveis estão localizados no Rio de Janeiro.

SOBRE O GESTOR

Blue  Macaw

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

> Aquisição Novotel Berrini



2019

> Aquisição CENESP



2019-20

> Aquisição CENU(BLMO11)



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11)



2020

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

XP Inc.

xp investimentos

2020

> 1ª Oferta FII Log (BLMG11)



2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11)



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.