

Relatório Mensal | Novembro 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 facilitem a reciclagem de portfólio e gerem previsibilidade de receita.

ESTAMOS COM UMA NOVA OFERTA PÚBLICA DE EMISSÃO DE COTAS EM ANDAMENTO, A PARTIR DE SET/21 CONCEDEMOS DESCONTO DE 0,25% NA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO POR 6 MESES, ATÉ FEV/21 (FICANDO TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO EM 0,90% A.A.) DIVULGADO NO FR DE 06/08/2021.

▪ **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\$ 40.334.937,40

▪ **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 100,96

▪ **Tipo Anbima**

Renda Gestão Ativa

▪ **Código ISIN**

BRBLMCCTF004

Grandes Números BLMC11

R\$99,18¹

Cota de Mercado

IPCA + 6,2%³

Taxa média dos CRI
investidos

13

Quantidades de ativos
investidos

R\$100,96²

Valor Patrimonial / Cota

92%

Alocação em ativos-alvo

R\$1,20⁴

Dividendos Nov/21

Comentários da Gestão

Ao longo do mês de Novembro/21, presenciamos uma contínua deterioração do IFIX puxado pelos temores de novas políticas de distanciamento social na esteira de disseminação da nova variante da Covid-10 (Omicron), assim como deterioração do cenário fiscal local e a consolidação das expectativas de aperto monetário com o Focus atingindo o consenso de 11,50%⁵ para a Selic em 2022.

Os FII de crédito acompanharam a queda do mercado, porém caíram apenas 2,01%⁶, enquanto o IFIX caiu 3,64%⁶. O BLMC se manteve estável. Em 2021, a classe de FII de CRI está apresentando melhor *yield* anualizado (12,6% versus 8,5% IFIX)⁶ e maior rentabilidade (6,4% versus IFIX -6,8%)⁶.

O BLMC11 continua atrativo por combinar a segurança de investimentos imobiliários com risco controlado aliado a rendimentos interessantes. Como o BLMC11 está mais exposto ao IPCA, o IPCA elevado dos últimos meses sustenta o retorno real do Fundo, que está superando diversas classes de ativos, distribuindo esse mês R\$1,20/cota (equivalente 15,2% anualizado).

Em novembro, de acordo com nossa estratégia e gestão ativa, iniciamos a renovação do portfólio, aproveitando o momento de mercado, que tem refletido nas novas operações de CRI o aumento da NTN-B.

Essa estratégia, além de possibilitar o aumento do retorno para os próximos meses, traz conforto de distribuição de rendimentos atrativos mesmo quando o IPCA começar a reduzir.

(1) Cota de Mercado no dia 30/11/2021

(2) Valor Patrimonial por cota no dia 30/11/2021

(3) Considerando a operação de CDI + spread, como NTN de duration mais próxima à duration da operação + spread.

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

(5) Relatório Focus divulgado em 10/12/2021

(6) Bloomberg

Comentários da Gestão

Continuação

Para viabilizar novas alocações de operações que estão em estruturação e que estão sendo carregadas por parceiros, além de enquadrar o portfólio limitando a concentração máxima de 10% em cada ativo, vendemos algumas posições com taxas ao par (caso dos CRI GPA e Canopus) e outras com taxas menores do que as do papel (BRF e Cashme), gerando um ganho adicional para o portfólio.

Com a liquidez obtida no mês de Novembro/21, taticamente, enquanto seguimos nas etapas finais da estruturação de algumas operações de CRI, optamos por alocar os recursos em dois FII com baixa volatilidade, alto nível de crédito, boa gestão e bom carregamento. São eles KNCR11 e MXRF11.

O KNCR11 já apresentou valorização da cota no mês de novembro de 45 bps vs o valor de aquisição, principalmente pela concentração de operações atreladas ao CDI, que resultarão no aumento de dividendos distribuídos pelo fundo no curto prazo.

Já o MXRF11, é o maior FII do mercado em quantidade de investidores e apresenta baixa volatilidade, entregando um dividendo na casa de 10% a.a..

Anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,20/cota¹, competência de Novembro/21. Mantemos o processo de alocação embasado na tese de ativos com risco de crédito controlado, balanceando crédito corporativo com qualidade da garantia.

O BLMC11 está realizando sua 2ª emissão de cotas. Além de aumentar a liquidez da cota para os nossos investidores, o objetivo dessa emissão é trazer maior pulverização do portfólio e novas operações que já estão estruturadas ou em processo de estruturação.

Aprimoramento do Mercado

Dia 25 de novembro de 2021, o Presidente da República encaminhou ao Congresso Nacional um projeto de lei que trata, além de outras medidas, do compartilhamento de garantias.

A ideia é que uma instituição seja responsável pela constituição, utilização, gestão e compartilhamento de garantias nas operações de crédito pactuadas entre o devedor e as instituições financeiras, de maneira que uma garantia possa ser melhor aproveitada em mais de uma dívida. Com a medida, caso aprovada, será permitido que um mesmo imóvel seja usado como garantia em mais de uma operação de crédito, por exemplo, de maneira que algumas operações que hoje não contemplam garantia por falta de ativos não onerados, passe a poder contar com garantia real.

No âmbito do BLMC, entendemos que poderão surgir novas operações, com riscos reduzidos pela possibilidade de trazer garantias que não podiam ser consideradas anteriormente, aumentando assim a gama de produtos que podemos incluir no portfólio.

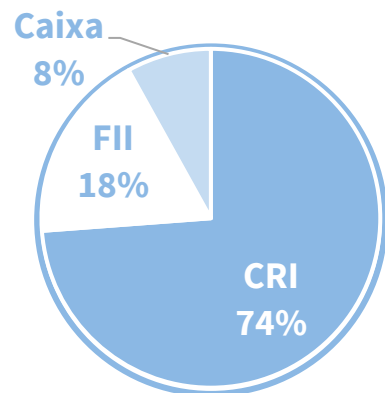
Informaremos novas atualizações assim que surgirem.

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

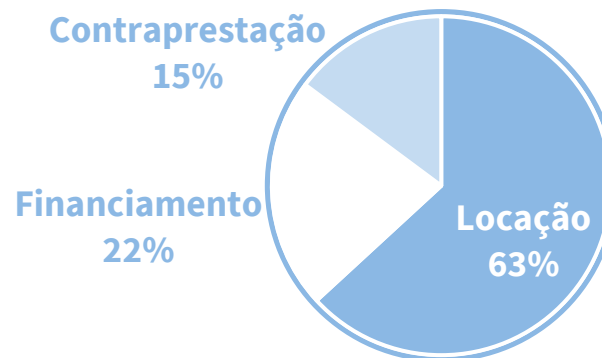
Análise da Carteira

Como % do ativo

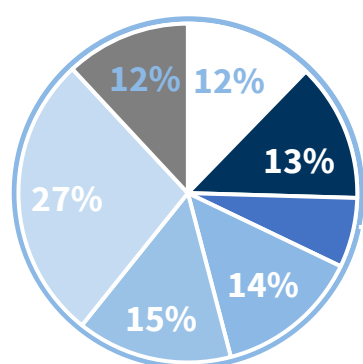
Por Tipo de Ativo



Por Tipo de Lastro (em relação aos CRI)

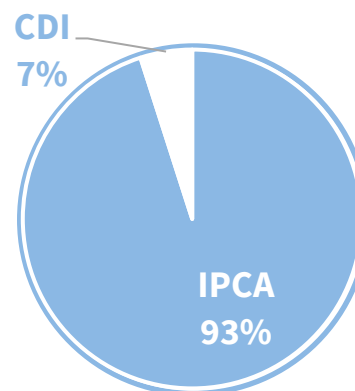


Por Setor (em relação aos CRI)



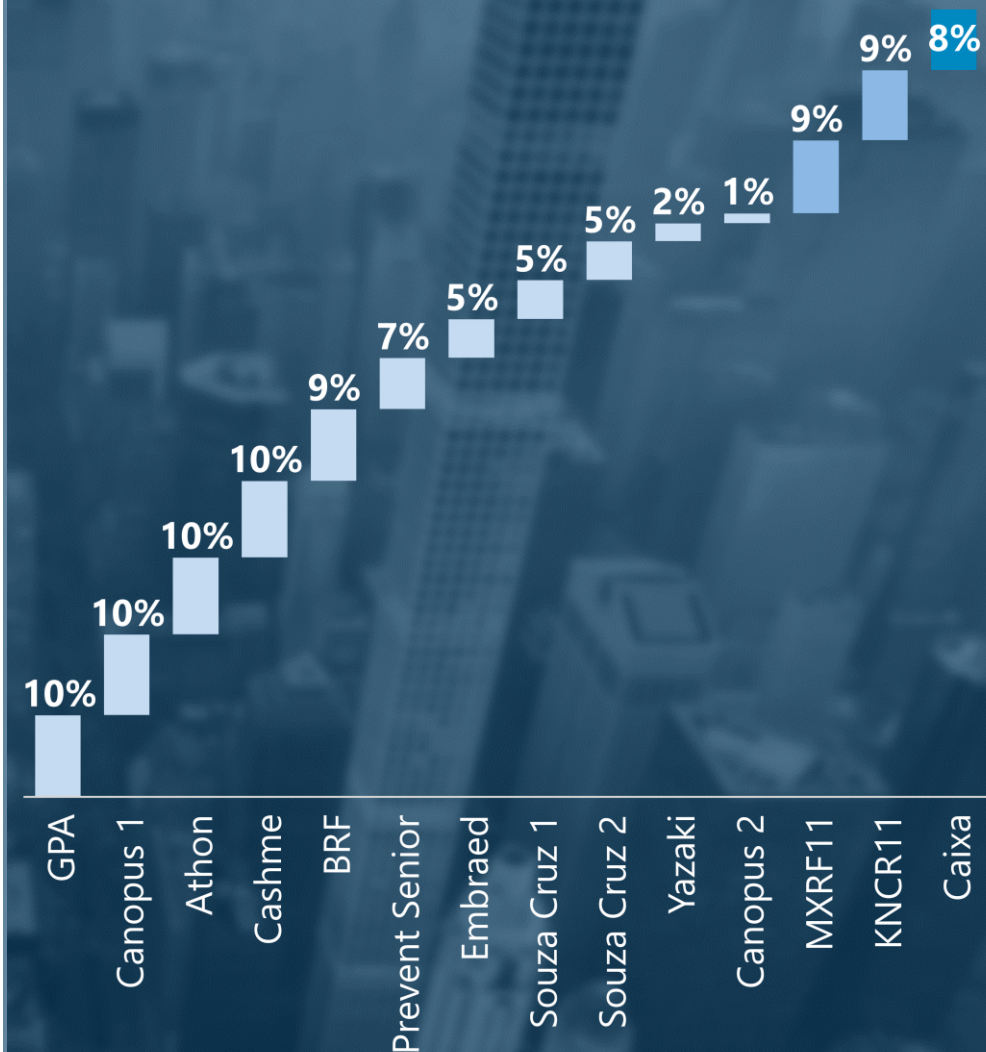
- Saúde
- Home Equity
- Energia
- Varejo
- Público
- Alimentício
- Outros

Por Indexador (em relação aos CRI)



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 deduzido das despesas para manutenção do Fundo. A distribuição de rendimentos do mês de novembro de 2021 foi de R\$1,20 por cota¹.

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

Demonstração de Resultado (R\$ mil)

DRE (R\$ mil)	set/21	out/21	nov/21	2021	Início
(+) Resultado CRI	533	499	447	3.120	3.120
(+) Resultado Aplic. Caixa	9	9	30	129	129
(-) Despesas	-36	-48	-36	-333	-333
(=) Resultado Líquido	505	460	441	2.916	2.916
Distribuição no período	421	419	479	2.830	2.830

Resultado por cota (R\$)	1,26	1,15	1,10	6,88	6,88
Distribuição por cota (R\$)	1,05	1,05	1,20	6,56	6,56

PL (R\$ mm)	40,0	40,0	40,3	-	-
PL/cota (R\$)	100,1	100,0	101,0	-	-
Distrib./cota (% anualizado)	13,38%	13,34%	15,23%	9,67%	9,67%

Rendimentos Mensais

Valores		1a Emissão R\$ 100,00		
Período	Dividendo (R\$/cota)	Rentabilidade do Fundo	% Taxa DI ²	% Taxa DI Gross-up ³
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%
jun/21	0,62	0,61%	199,76%	235,01%
jul/21	1,05	1,05%	295,16%	347,25%
ago/21	0,89	0,89%	207,46%	244,06%
set/21	1,05	1,05%	237,98%	279,98%
out/21	1,05	1,05%	215,77%	253,85%
nov/21	1,20	1,19%	202,56%	238,31%

- (1) Rendimentos não devem ser interpretados como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura;
- (2) "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;
- (3) Considera uma alíquota de IR de 15%;

Carteira de Ativos

#	Ativo	Código do Ativo	Nome	Emissor	Ag. Fiduciário	Indexador	Taxa de Aquisição ¹	Taxa do Ativo ²	Vencimento	Duration (anos)	Saldo Curva (R\$ mm)	Saldo MTM ³ (R\$ mm)	% do PL
1	CRI	20H0695880	GPA	Bari	Vórtx	IPCA	5,00%	5,00%	ago-35	6,2	4,2	4,2	10%
2	CRI	20J0909894	Canopus 1	Travessia	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	jan-36	6,2	4,1	4,1	10%
3	CRI	21G0864339	Athon	True	Oliveira Trust	IPCA	7,20%	6,50%	ago-33	5,1	4,0	4,0	10%
4	CRI	21D0733780	Cashme	Gaia	Vórtx	IPCA	5,75%	5,50%	out-28	2,5	3,9	4,0	10%
5	CRI	20K0699593	BRF	ISEC	Pavarini	IPCA	5,50%	5,50%	dez-27	2,9	3,7	3,8	9%
6	CRI	20B0817201	Prevent Senior	Gaia	Vórtx	IPCA	4,82%	4,82%	mar-35	6,0	2,6	2,6	7%
7	CRI	20F0870073	Embraed	Habitasec	Oliveira Trust	CDI	5,30%	5,50%	ago-26	2,1	2,0	2,0	5%
8	CRI	17I0142307	Souza Cruz 1	ISEC	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	set-27	2,8	2,0	2,0	5%
9	CRI	17I0142635	Souza Cruz 2	ISEC	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	set-27	2,8	2,0	2,0	5%
10	CRI	21B0527235	Yazaki	Gaia	Vórtx	IPCA	9,19%	9,19%	jun-33	4,9	0,9	0,9	2%
11	CRI	18J0698011	Canopus 2	Travessia	Vórtx	IPCA	7,48%	9,00%	out-36	3,0	0,5	0,5	1%
										4,3	30,0	30,3	74%
#	Ativo	Código do Ativo	Nome	Gestor	Administrador	Quantidade de Cotas Adquiridas	DY esperado NTM	Valor da Cota Mercado (R\$)			Valor de Aquisição (R\$ mm)	Valor de Mercado (R\$ mm)	% do PL
12	FII	KNCR11	Kinea Rendimentos Imob.	Kinea	Intrag	36.733	13,1%	98,73			3,61	3,63	9%
13	FII	MXRF11	Maxi Renda	XP	BTG	376.384	12,1%	9,98			3,76	3,76	9%
										7,4	7,4	18%	

Resumo de Ativos

#	Nome	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias
1	GPA	10%	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
2	Canopus 1	10%	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
3	Athon	10%	Energia	PA/RJ	Operação com lastro de locação de imóveis que possuem usinas fotovoltaicas com boas fontes pagadoras.	- AF das cotas das SPEs dos projetos e dos equipamentos - Cessão fiduciária dos recebíveis advindos dos contratos de locação dos equipamentos e de O&M - Compartilhamento das garantias entre tranches, tendo overcollateral mínimo de 125%
4	Cashme	10%	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%
5	BRF	9%	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)
6	Prevent Senior	7%	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%

Resumo de Ativos

#	Nome	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias
7	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.
8	Souza Cruz 1	5%	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)
9	Souza Cruz 2	5%	Alimentício	RS		
10	Yazaki	2%	Autopeças	PE	Operação com lastro em um contrato de locação BTS, que possui a Yazaki como locatária.	- AF 100% das cotas do FII detentor do imóvel
11	Canopus 2	1%	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 6 PMT - Penhor das receitas livres da CDHU com valor mínimo de 1 PMT

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

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

2019-20

> 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

XP Inc.

xp investimentos

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.