

Relatório Mensal | Novembro 2022

# 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.

### ▪ **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\$ 38.558.864,09

### ▪ **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 96,52

### ▪ **Tipo Anbima**

Renda Gestão Ativa

### ▪ **Código ISIN**

BRBLMCCTF004



# Grandes Números BLMC11

**R\$87,17<sup>1</sup>**

Cota de Mercado

**13,31%<sup>3;4</sup>**

Taxa média dos CRI  
investidos

**14**

Quantidades de ativos  
investidos

**R\$96,52<sup>2</sup>**

Valor Patrimonial / Cota

**98%**

Alocação em ativos-alvo

**R\$0,67<sup>3</sup>**

Dividendos Nov/22

## Comentários da Gestão

Em Novembro, os mercados domésticos registraram fortes quedas (IBOV: -3,1%; IFIX: -4,1%) refletindo um aumento do pessimismo e incerteza com o panorama político e econômico do país. No mês, o presidente eleito Lula não deu sinais de que a responsabilidade fiscal do país será prioridade em seu governo e as nomeações de Fernando Haddad (futuro Ministro da Fazenda) e Aloizio Mercadante (futuro presidente do BNDES) não geraram ânimo para os investidores que esperavam nomes mais alinhados com políticas de controle de gastos, reformas econômicas e desinchaço estatal. Para o Banco Central, os cortes da taxa Selic para 2023 já não são uma certeza e devem ser acompanhados com cautela, mesmo com os fatores inflacionários globais e domésticos (expansão monetária, conflitos na Ucrânia e desarranjos da cadeia de suprimentos) já com menor intensidade.

Nos indicadores econômicos, a inflação veio abaixo do esperado em Novembro, o IPCA encerrou o período em alta de 0,41% e o IGP-M registrou deflação de 0,56%. Do lado do juros, o CDI manteve-se em 1,02%. Em reflexo das novas expectativas, houve aumento das taxas dos títulos públicos atrelados a inflação e dos títulos pré fixados de juros, em especial aqueles de vencimento mais longo. O aumento dessas taxas – referências para alocação em renda fixa – afetou principalmente os fundos imobiliários de tijolo cujo rendimento é comparado diretamente com os títulos soberanos, mesmo que este método de precificação não reflita o potencial valor dos imóveis e seu desconto no momento atual. Os fundos de crédito sofrem com a alta das NTN-Bs e sentem o impacto do arrefecimento da inflação que impulsionou este mercado e permitiu distribuições extraordinárias nos 2 últimos anos.

O BLMC11, fechou Novembro com rendimento de R\$0,67/cota, equivalente a 68,01% do DI em relação ao valor patrimonial e 80,01% do DI quando consideramos o *gross-up* de impostos. (no acumulado do ano, o fundo rendeu 119,4% do DI)<sup>3</sup>.

(1) Cota de Mercado no dia 30/11/2022

(2) Valor Patrimonial por cota no dia 30/11/2022

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

(4) Considerando DI = 13,75% a.a. e IPCA = 5,91% (Relatório Focus 25/11/2022)

## Comentários da Gestão

### Continuação

O *yield* anualizado em Novembro do BLMC atingiu 14,82%<sup>1</sup>, quando calculado em relação ao valor da cota de mercado.

Em Novembro/22, a atualização acumulada dos ativos atingiu aproximadamente R\$1,3 milhões, o que ajuda na distribuição de rendimento do fundo.

Apresentamos abaixo os resultados obtidos com os CRI da carteira no período de Novembro/22:

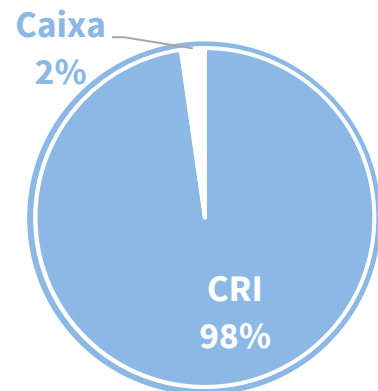
| #     | Ativo | Código do Ativo | Nome           | nov/22              |             |                                         |
|-------|-------|-----------------|----------------|---------------------|-------------|-----------------------------------------|
|       |       |                 |                | Atualização + Juros | Amortização | Atualização Acumulada (Não Distribuída) |
| 1     | CRI   | 18J0698011      | Canopus 2      | 8.424               | 0           | 441.859                                 |
| 2     | CRI   | 20B0817201      | Prevent Sênior | 11.892              | 0           | 62.932                                  |
| 3     | CRI   | 20H0695880      | GPA            | 35.412              | 0           | 287.958                                 |
| 4     | CRI   | 20F0870073      | Embraed        | 24.958              | 33.765      | 0                                       |
| 5     | CRI   | 20K0699593      | BRF            | 0                   | 60.983      | -23                                     |
| 5     | CRI   | 21B0527235      | Yazaki         | 11.797              | 0           | 32.233                                  |
| 6     | CRI   | 17I0142635      | Souza Cruz 2   | 2.254               | 30.372      | 0                                       |
| 7     | CRI   | 17I0142307      | Souza Cruz 1   | 2.254               | 30.372      | 0                                       |
| 8     | CRI   | 20J0909894      | Canopus 1      | 29.156              | 0           | 272.162                                 |
| 9     | CRI   | 21D0733780      | Cashme         | 884                 | 84.672      | 0                                       |
| 10    | CRI   | 21G0864339      | Athon          | 41.784              | 0           | 117.721                                 |
| 12    | CRI   | 22A0423267      | Medabil Sub    | 24.740              | 0           | 54.925                                  |
| 13    | CRI   | 22A0414381      | Medabil Sr     | 37.073              | 0           | 72.942                                  |
| 14    | CRI   | 22F0715946      | Helbor         | 12.637              | 0           | 0                                       |
| 15    | CRI   | 21C0789243      | Helbor 2       | 0                   | 0           | 0                                       |
| 16    | CRI   | 20E0031084      | GPA 2          | 0                   | 0           | 0                                       |
| TOTAL |       |                 |                | 243.264             | 240.164     | 1.342.708                               |

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

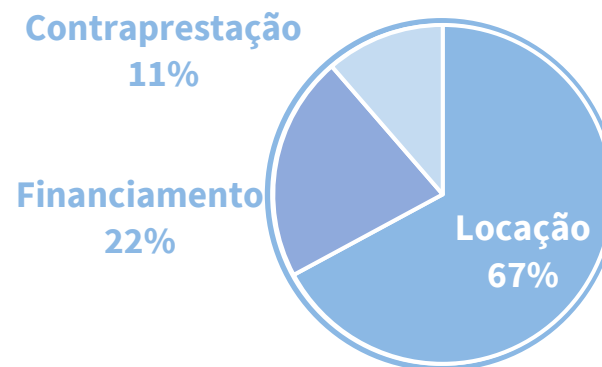
# Análise da Carteira

Como % do ativo

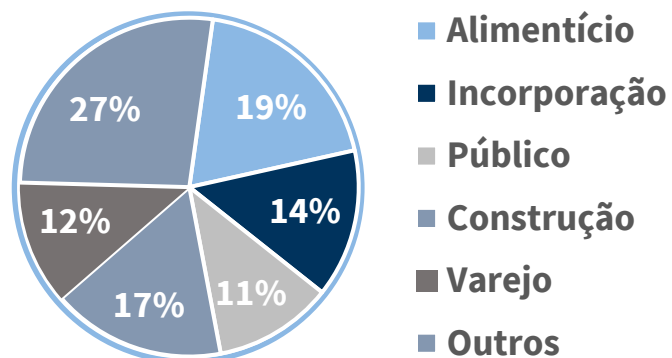
Por Tipo de Ativo



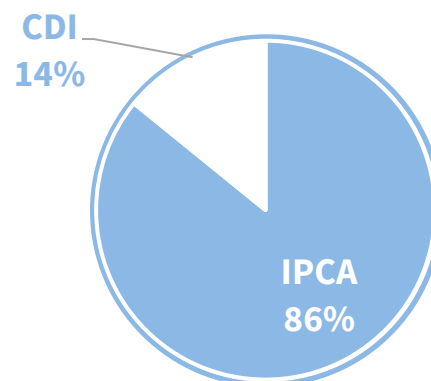
Por Tipo de Lastro (em relação aos CRI)



Por Setor (em relação aos CRI)

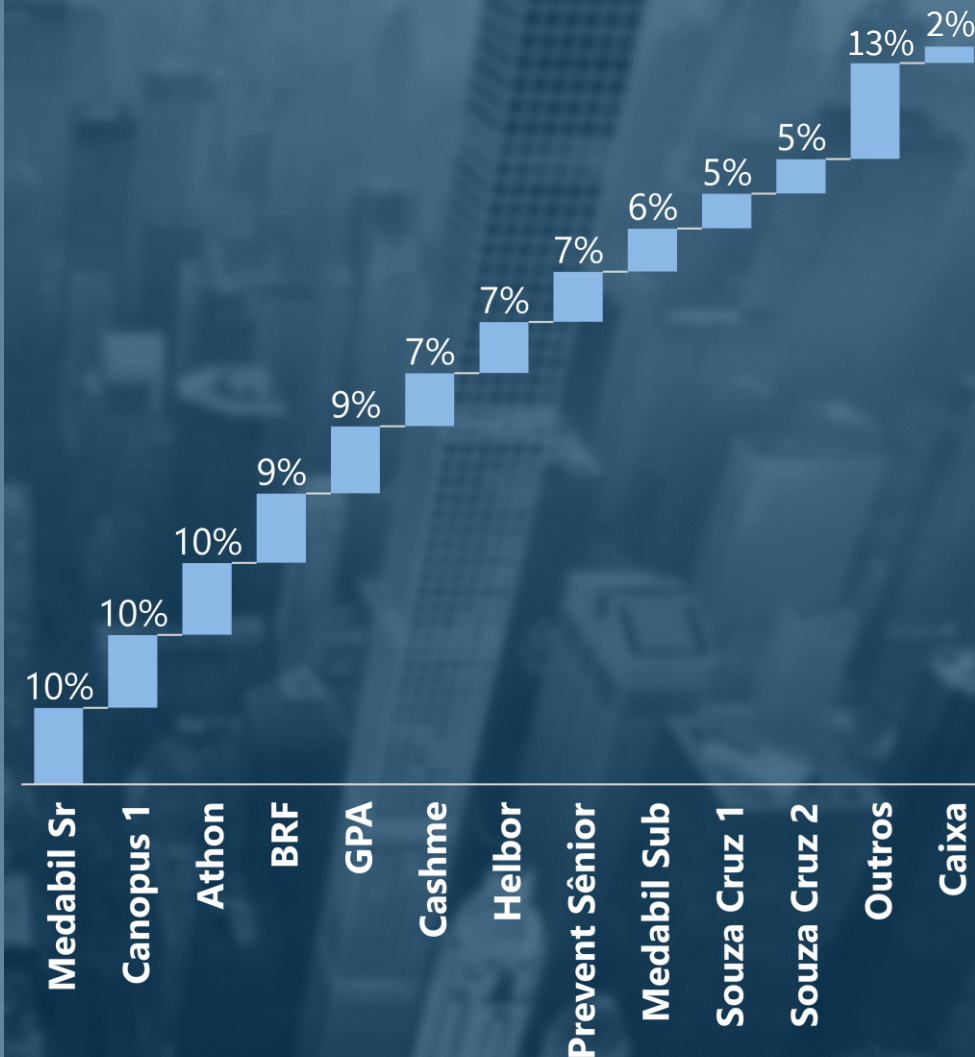


Por Indexador (em relação aos CRI)



## 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 2022 foi de R\$0,67 por cota<sup>1</sup>.

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/22        | out/22       | nov/22       | 2022          | 2021          | Início        |
|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| (+) Receita CRI                     | 248           | 246          | 243          | 3.607         | 2.912         | 6.519         |
| (+) Ganho de Capital CRI            | 0             | 76           | 0            | 767           | 530           | 1.298         |
| (+) Resultado FII                   | 40            | 37           | 0            | 519           | 54            | 573           |
| (+) Resultado Aplic. Caixa          | 8             | 11           | 26           | 137           | 151           | 288           |
| (-) Despesas                        | -46           | -46          | -46          | -505          | -370          | -875          |
| <b>(=) Resultado Líquido</b>        | <b>251</b>    | <b>324</b>   | <b>223</b>   | <b>4.525</b>  | <b>3.278</b>  | <b>7.803</b>  |
| <b>Distribuição no período</b>      | <b>316</b>    | <b>280</b>   | <b>268</b>   | <b>4.522</b>  | <b>3.277</b>  | <b>7.800</b>  |
| <b>Resultado por cota (R\$)</b>     | <b>0,63</b>   | <b>0,81</b>  | <b>0,56</b>  | <b>11,33</b>  | <b>8,89</b>   | <b>20,21</b>  |
| <b>Distribuição por cota (R\$)</b>  | <b>0,79</b>   | <b>0,70</b>  | <b>0,67</b>  | <b>11,32</b>  | <b>8,88</b>   | <b>20,20</b>  |
| <b>PL (R\$ mm)</b>                  | <b>39,2</b>   | <b>39,2</b>  | <b>38,6</b>  | -             | -             | -             |
| <b>PL/cota (R\$)</b>                | <b>98,2</b>   | <b>98,2</b>  | <b>96,5</b>  | -             | -             | -             |
| <b>Distrib./cota (% anualizado)</b> | <b>10,09%</b> | <b>8,90%</b> | <b>8,66%</b> | <b>13,31%</b> | <b>10,05%</b> | <b>11,82%</b> |

## Rendimentos Mensais

| Valores |                                   | 1a Emissão R\$ 100,00         |                        |                                 |
|---------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Período | Dividendo (R\$/cota) <sup>1</sup> | Rentabilidade Mensal do Fundo | % Taxa DI <sup>2</sup> | % Taxa DI Gross-up <sup>3</sup> |
| nov/21  | 1,20                              | 1,19%                         | 202,56%                | 238,31%                         |
| dez/21  | 1,12                              | 1,10%                         | 142,47%                | 167,61%                         |
| jan/22  | 1,10                              | 1,09%                         | 149,36%                | 175,72%                         |
| fev/22  | 1,10                              | 1,12%                         | 148,66%                | 174,89%                         |
| mar/22  | 1,15                              | 1,17%                         | 126,37%                | 148,67%                         |
| abr/22  | 1,20                              | 1,22%                         | 146,05%                | 171,82%                         |
| mai/22  | 1,25                              | 1,27%                         | 122,40%                | 144,00%                         |
| jun/22  | 1,09                              | 1,11%                         | 109,38%                | 128,68%                         |
| jul/22  | 1,17                              | 1,20%                         | 116,03%                | 136,50%                         |
| ago/22  | 1,10                              | 1,12%                         | 100,44%                | 118,17%                         |
| set/22  | 0,79                              | 0,80%                         | 75,04%                 | 88,28%                          |
| out/22  | 0,70                              | 0,71%                         | 69,85%                 | 82,18%                          |
| nov/22  | 0,67                              | 0,69%                         | 68,01%                 | 80,01%                          |

- (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](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 <sup>1</sup> | Taxa do Ativo <sup>2</sup> | Vencimento | Duration (anos) | Saldo Curva (R\$ mm) | Saldo MTM <sup>3</sup> (R\$ mm) | % do PL    | LTV |
|----|-------|-----------------|----------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------------|----------------------------|------------|-----------------|----------------------|---------------------------------|------------|-----|
| 1  | CRI   | 22A0414381      | Medabil Sr     | Virgo     | Vórtx          | IPCA      | 8,50%                          | 8,00%                      | jan-37     | 5,84            | 4,01                 | 4,03                            | 10%        | 32% |
| 2  | CRI   | 20J0909894      | Canopus 1      | Travessia | Vórtx          | IPCA      | 6,00%                          | 6,00%                      | jan-36     | 5,65            | 3,93                 | 3,85                            | 10%        | -   |
| 3  | CRI   | 21G0864339      | Athon          | True      | Oliveira Trust | IPCA      | 7,20%                          | 6,50%                      | ago-33     | 4,54            | 3,89                 | 3,79                            | 10%        | -   |
| 4  | CRI   | 20H0695880      | GPA            | Bari      | Vórtx          | IPCA      | 5,00%                          | 5,00%                      | ago-35     | 4,95            | 3,99                 | 3,55                            | 9%         | 73% |
| 5  | CRI   | 20K0699593      | BRF            | Virgo     | Pavarini       | IPCA      | 6,00%                          | 5,50%                      | dez-27     | 2,39            | 3,75                 | 3,67                            | 10%        | 51% |
| 6  | CRI   | 21D0733780      | Cashme         | Gaia      | Vórtx          | IPCA      | 5,75%                          | 5,50%                      | out-28     | 2,06            | 2,85                 | 2,80                            | 7%         | 69% |
| 7  | CRI   | 20B0817201      | Prevent Sênior | Gaia      | Vórtx          | IPCA      | 4,82%                          | 4,82%                      | mar-35     | 5,43            | 2,80                 | 2,65                            | 7%         | 72% |
| 8  | CRI   | 22A0423267      | Medabil Sub    | Virgo     | Vórtx          | IPCA      | 10,50%                         | 10,50%                     | jan-37     | 5,22            | 2,33                 | 2,27                            | 6%         | 62% |
| 9  | CRI   | 17I0142307      | Souza Cruz 1   | Virgo     | Vórtx          | IPCA      | 6,00%                          | 6,00%                      | set-27     | 2,37            | 1,88                 | 1,83                            | 5%         | 64% |
| 10 | CRI   | 17I0142635      | Souza Cruz 2   | Virgo     | Vórtx          | IPCA      | 6,00%                          | 6,00%                      | set-27     | 2,37            | 1,88                 | 1,83                            | 5%         | 64% |
| 11 | CRI   | 20F0870073      | Embraed        | Habitasec | Oliveira Trust | CDI       | 6,00%                          | 5,50%                      | ago-26     | 1,57            | 1,70                 | 1,68                            | 4%         | 10% |
| 12 | CRI   | 22F0715946      | Helbor         | Bari      | Vórtx          | CDI       | 2,40%                          | 2,30%                      | jun-27     | 2,45            | 1,00                 | 1,00                            | 3%         | 38% |
| 13 | CRI   | 21B0527235      | Yazaki         | Gaia      | Vórtx          | IPCA      | 9,19%                          | 9,19%                      | jun-33     | 4,42            | 0,97                 | 0,95                            | 2%         | 77% |
| 14 | CRI   | 18J0698011      | Canopus 2      | Virgo     | Pentágono      | IPCA      | 7,92%                          | 9,00%                      | out-36     | 2,52            | 0,48                 | 0,48                            | 1%         | -   |
| 15 | CRI   | 21C0789243      | Helbor 2       | True      | Vórtx          | IPCA      | 6,00%                          | 5,75%                      | mar-24     | 1,07            | 2,70                 | 2,70                            | 7%         | 99% |
| 16 | CRI   | 20E0031084      | GPA 2          | Bari      | Vórtx          | IPCA      | 6,00%                          | 5,75%                      | mai-35     | 5,33            | 1,00                 | 0,94                            | 2%         | 85% |
|    |       |                 |                |           |                |           |                                |                            |            | <b>3,9</b>      | <b>39,2</b>          | <b>38,0</b>                     | <b>99%</b> |     |



## Resumo de Ativos

| # | Nome       | % do PL | Setor       | UF    | Descrição                                                                                                                                     | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------|---------|-------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Medabil Sr | 10%     | Construção  | RS    | Operação lastreada em um contrato de compra e venda de um imóvel logístico, localizado em Nova Bassano locado para Medabil (locação atípica). | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel localizado em Nova Bassano, RS (LTV = 62%, considerando valor de negociação)</li> <li>- CF dos recebíveis advindos da locação</li> <li>- Seguro fiança equivalente a 36 aluguéis (R\$600 mil/mês em D0), LTV = 29% considerando o seguro fiança quitando a sênior.</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMT</li> <li>- Fundo de Despesas de 3 meses de despesas recorrentes</li> </ul> |
| 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).                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de Reserva de 1 PMT</li> <li>- Fiança Canopus Holding</li> <li>- Fiança CPP equivalente a 6PMT</li> <li>- Penhor das receitas livres da CDHU que devem equivaler a no mínimo 1 PMT</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| 3 | Athon      | 10%     | Energia     | PA/RJ | Operação com lastro de locação de imóveis que possuem usinas fotovoltaicas com boas fontes pagadoras.                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF das cotas das SPEs dos projetos e dos equipamentos</li> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis advindos dos contratos de locação dos equipamentos e de O&amp;M</li> <li>- Compartilhamento das garantias entre tranches, tendo overcollateral mínimo de 125%</li> </ul>                                                                                                                      |
| 4 | GPA        | 9%      | Varejo      | SP    | Operação lastreada em um contrato locação firmado entre o fundo detentor dos imóveis e a Companhia Brasileira de Distribuição.                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMT</li> <li>- Fundo de Despesas</li> <li>- Fiança da Senda</li> <li>- AF de imóveis localizados em SP</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5 | BRF        | 10%     | Alimentício | BA    | Operação lastreada em um contrato de locação atípico firmado entre uma SPE detentora do imóvel e a BRF.                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do Imóvel localizado em Salvador - BA, com LTV de 70% (base valor de compra)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6 | Cashme     | 7%      | Home Equity | -     | Operação em diversos contratos, sendo majoritariamente de home equity, com AF dos imóveis e 3 operações de crédito com garantida imobiliária. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF dos imóveis, com LTV médio de 40%;</li> <li>- Subordinação de 25%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## Resumo de Ativos

| #  | Nome           | % do PL | Sector        | UF | Descrição                                                                                                                                            | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------|---------|---------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Prevent Senior | 7%      | Saúde         | RJ | Operação lastreada em contrato de locação atípico firmado entre um FII e a Prevent Senior (locatária).                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMT</li> <li>- Fiança locatícia de uma seguradora ou banco de primeira linha</li> <li>- Coobrigação do cedente</li> <li>- AF do imóvel localizado no Rio de Janeiro - RJ, com LTV de ~70%</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| 8  | Medabil Sub    | 6%      | Construção    | RS | Operação lastreada em um contrato de compra e venda de um imóvel logístico, localizado em Nova Bassano locado para Medabil (locação atípica).        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel localizado em Nova Bassano, RS (LTV = 31%, considerando valor de negociação)</li> <li>- CF dos recebíveis advindos da locação</li> <li>- Seguro fiança equivalente a 36 aluguéis (R\$600 mil/mês em D0)</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMT</li> <li>- Fundo de Despesas de 3 meses de despesas recorrentes</li> </ul>                                                                  |
| 9  | Souza Cruz 1   | 5%      | Alimentício   | RS | Operação lastreada em um contrato locação atípico firmado entre o fundo detentor do imóvel e a Souza Cruz.                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do Imóvel localizado em Cachoeirinha - RS, com LTV de 70% (base valor de compra)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10 | Souza Cruz 2   | 5%      | Alimentício   | RS |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 11 | Embraed        | 4%      | Incorporadora | SC | Operação lastreada em debêntures emitidas pela Embraed para o desenvolvimento de empreendimentos em Santa Catarina.                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de um terreno com um galpão e AF de um imóvel localizado em Balneário Camboriú, totalizando um LTV de 34%.</li> <li>- CF dos recebíveis advindos de contratos de compra e venda firmados entre a Embraed e diversos clientes em alguns empreendimentos específicos.</li> <li>- Aval na física dos dois sócios que estão no dia-a-dia.</li> </ul>                                                   |
| 12 | Helbor         | 3%      | Incorporadora | SP | Operação lastreada em CCB emitida por uma SPE detida 100% pela Helbor para a construção de um empreendimento residencial no bairro Higienópolis, SP. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF dos terrenos onde será construído o empreendimento. Localizado em Higienópolis, totalizando um LTV de 38%. Após o registro do Memorial de Incorporação os terrenos serão substituídos pelas unidades.</li> <li>- AF das ações da SPE responsável pela construção do empreendimento.</li> <li>- Aval da Helbor.</li> <li>- Cessão fiduciária de recebíveis futuros da venda de unidades.</li> </ul> |



## Resumo de Ativos

| #  | Nome      | % do PL | Setor         | UF | Descrição                                                                                                                   | Garantias                                                                                                                                                     |
|----|-----------|---------|---------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | 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                                                                                                                 |
| 14 | 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<br>- Fiança Canopus Holding<br>- Fiança CPP equivalente a 6 PMT<br>- Penhor das receitas livres da CDHU com valor mínimo de 1 PMT |
| 15 | Helbor 2  | 7%      | Incorporadora |    | Operação com lastro em debênture para desenvolvimento residencial em São Paulo.                                             | -                                                                                                                                                             |
| 16 | GPA 2     | 2%      | Varejo        |    | Operação com lastro em contratos atípicos de locação de 5 lojas do Grupo Pão de Açúcar.                                     | - AF dos imóveis<br>- AF das cotas da SPE<br>- Fiança<br>- Cessão fiduciária dos aluguéis<br>- Fundo de despesas e fundo de reservas                          |



# 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](mailto:ri@bluemacaw.com)

🖱 [bluemacaw.com](http://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\$6bi<sup>1</sup>**

Investimentos imobiliários nos  
últimos 10 anos

**+R\$2,6bi**

Em ativos sob gestão

**+25%<sup>1</sup>**

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



**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  
investidos<sup>1</sup>

TIR 26% a.a.<sup>1</sup>

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  
estruturados<sup>1</sup>

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.