

Relatório Mensal | Dezembro 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\$ 38.395.654,70

▪ **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 96,10

▪ **Tipo Anbima**

Renda Gestão Ativa

▪ **Código ISIN**

BRBLMCCTF004

Grandes Números BLMC11

R\$80,00¹

Cota de Mercado

13,28%^{3;4}

Taxa média dos CRI
investidos

16

Quantidades de ativos
investidos

R\$96,10²

Valor Patrimonial / Cota

97%

Alocação em ativos-alvo

R\$0,82³

Dividendos Dez/22

Comentários da Gestão

Em Dezembro, os mercados seguiram a tendência de queda do mês anterior e performaram em leve baixa, o Ibovespa caiu -2,45% enquanto o IFIX caiu -0,003%.

Durante o ano de 2022, os fundos imobiliários foram afetados pela série de 4 aumentos da taxa de juros, que iniciou o ano em 9,25% e teve seu último aumento em Agosto quando o Copom elevou a Selic em 50bps e chegou no patamar atual de 13,75%. A contração monetária praticada pelo Banco Central foi capaz de reter parte da inflação doméstica que encerrou o ano em 5,79%, 4,27 p.p. abaixo do IPCA de 2021, mas ainda acima do teto estabelecido de 5%. Inicialmente, o motor inflacionário se deu pela alta dos combustíveis impulsionada pelo aumento no preço do petróleo nos mercados internacionais, e que foi posteriormente controlada por um limite no ICMS estadual. Este controle foi responsável pelos 3 meses seguidos de deflação no 2º semestre que corroboraram para a queda expressiva do IPCA e pressionou as cotas dos FIIs de CRI no mercado secundário, consequência da menor distribuição de dividendos dos mesmos. A expectativa de inflação para 2023 está 5,31%⁵, valor que poderá ser revisto conforme a atuação dos agentes econômicos no Brasil e a redução da inflação no cenário internacional, que já deu sinais de arrefecimento nos Estados Unidos em Dezembro com queda de -0,1% do CPI.

Apesar da manutenção da Selic em 13,75% no mês de Dezembro, a curva de juros recuou nos vértices curtos de até 5 anos e seguiu estabilizada nos vencimentos de longo prazo. O aumento expressivo das taxas em Novembro, logo após as eleições presidenciais, ainda não cedeu e deverá seguir neste patamar até o início dos cortes de juros pelo Copom. A parcela fixa dos títulos públicos indexados à inflação (NTN-Bs), referência para investimentos imobiliários, atingiu o patamar de 6% em todos seus vencimentos.

O BLMC11, fechou Dezembro com rendimento de R\$0,82/cota, equivalente a 76,18% do DI em relação ao valor patrimonial e 89,62% do DI quando consideramos o *gross-up* de impostos (no acumulado do ano, o fundo rendeu 105,68% do DI)³.

(1) Cota de Mercado no dia 29/12/2022.

(2) Valor Patrimonial por cota no dia 29/12/2022.

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

(4) Considerando DI = 13,65% a.a. e IPCA = 5,79%.

(5) Focus (30/12/2022).

Comentários da Gestão

Continuação

O *yield* anualizado em Dezembro do BLMC atingiu 12,30%¹, quando calculado em relação ao valor da cota de mercado.

Em Dezembro/22, a atualização acumulada dos ativos atingiu aproximadamente R\$1,6 milhões, o que ajuda na distribuição de rendimento do fundo.

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

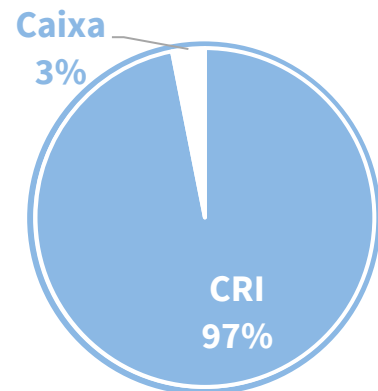
#	Ativo	Código do Ativo	Nome	dez/22		
				Atualização + Juros	Amortização	Atualização Acumulada (Não Distribuída)
1	CRI	18J0698011	Canopus 2	8.424	0	436.597
2	CRI	20B0817201	Prevent Sênior	11.888	0	71.331
3	CRI	20H0695880	GPA	35.409	0	583.777
4	CRI	20F0870073	Embraed	25.701	33.917	0
5	CRI	20K0699593	BRF	36.614	29.891	0
5	CRI	21B0527235	Yazaki	11.797	0	33.180
6	CRI	17I0142635	Souza Cruz 2	19.888	12.736	0
7	CRI	17I0142307	Souza Cruz 1	19.888	12.736	0
8	CRI	20J0909894	Canopus 1	34.404	0	245.084
9	CRI	21D0733780	Cashme	29.415	48.507	0
10	CRI	21G0864339	Athon	45.982	0	116.087
12	CRI	22A0423267	Medabil Sub	24.739	0	62.060
13	CRI	22A0414381	Medabil Sr	35.663	0	82.539
14	CRI	22F0715946	Helbor	12.637	0	0
15	CRI	21C0789243	Helbor 2	12.647	0	15.887
16	CRI	20E0031084	GPA 2	9.338	0	1.208
TOTAL				374.437	137.788	1.647.751

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

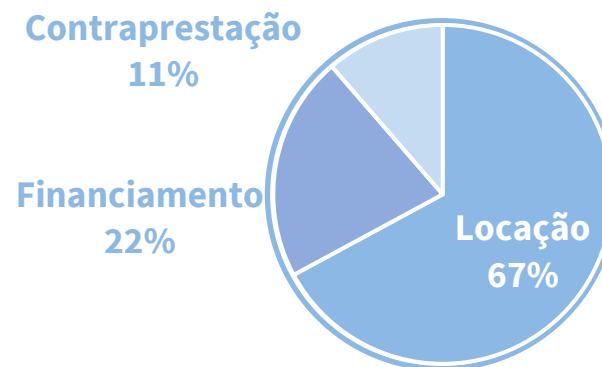
Análise da Carteira

Como % do ativo

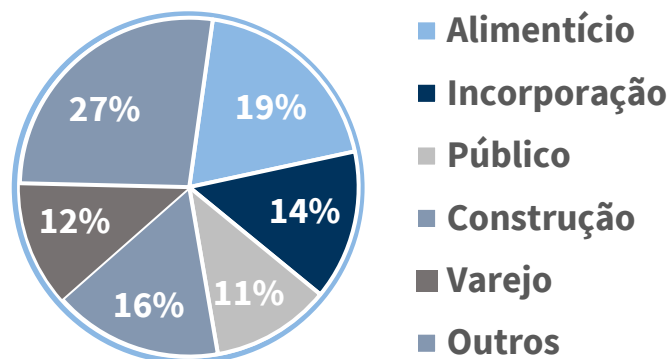
Por Tipo de Ativo



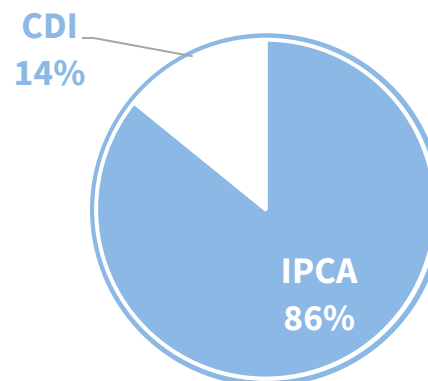
Por Tipo de Lastro (em relação aos CRI)



Por Setor (em relação aos CRI)

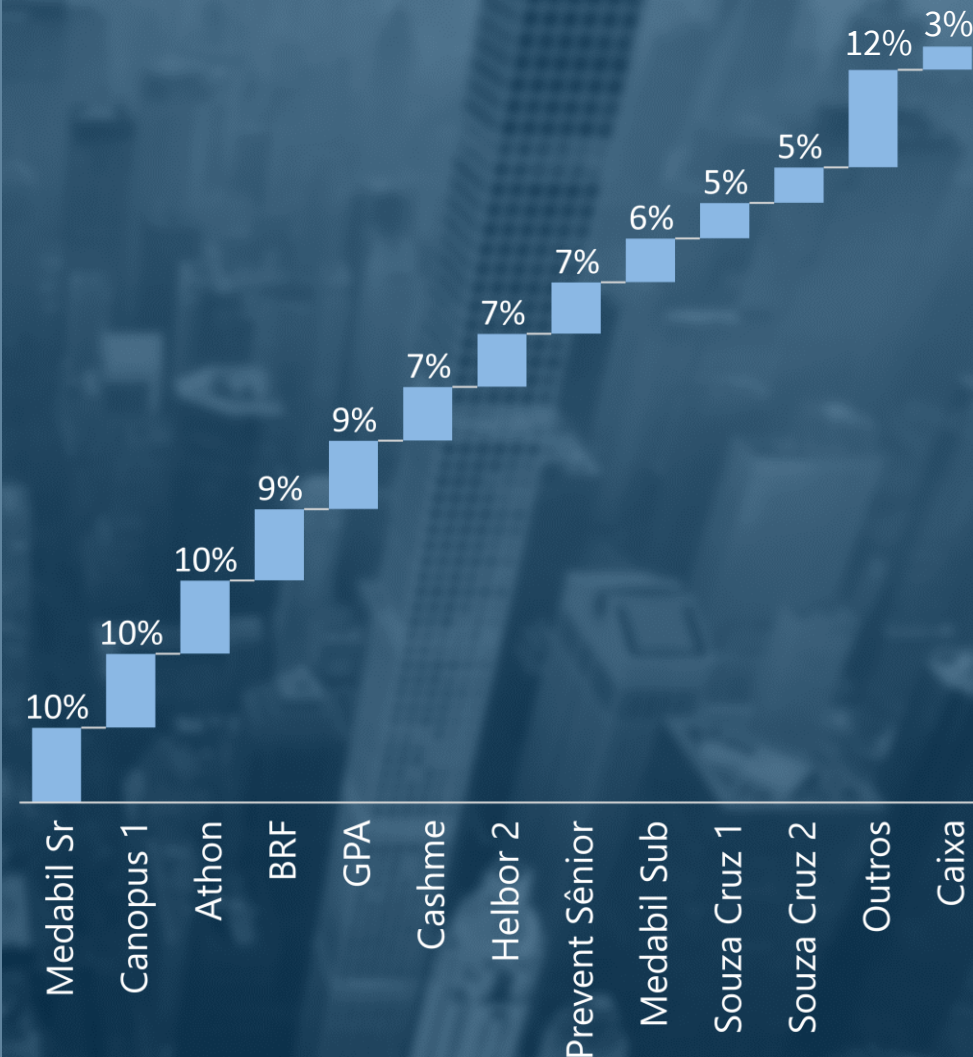


Por Indexador (em relação aos CRI)



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 Dezembro de 2022 foi de R\$0,82 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)	out/22	nov/22	dez/22	2022	2021	Início
(+) Receita CRI	246	253	430	4.046	2.912	6.958
(+) Ganho de Capital CRI	76	0	0	767	530	1.298
(+) Resultado FII	37	0	0	519	54	573
(+) Resultado Aplic. Caixa	11	26	10	147	151	298
(-) Despesas	-46	-46	-45	-550	-370	-920
(=) Resultado Líquido	324	233	394	4.929	3.278	8.207
Distribuição no período	280	268	328	4.850	3.277	8.127
Resultado por cota (R\$)	0,81	0,58	0,99	12,34	8,89	21,22
Distribuição por cota (R\$)	0,70	0,67	0,82	12,14	8,88	21,02
PL (R\$ mm)	39,2	38,6	38,4	-	-	-
PL/cota (R\$)	98,2	96,5	96,1	-	-	-
Distrib./cota (% anualizado)	8,90%	8,66%	10,73%	13,10%	10,05%	11,63%

Rendimentos Mensais

Valores		1a Emissão R\$ 100,00		
Período	Dividendo (R\$/cota) ¹	Rentabilidade Mensal do Fundo	% Taxa DI ²	% Taxa DI Gross-up ³
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%
dez/22	0,82	0,85%	76,18%	89,62%

- (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	LTV
1	CRI	22A0414381	Medabil Sr	Virgo	Vórtx	IPCA	8,50%	8,00%	jan-37	5,78	3,86	3,84	10%	32%
2	CRI	20J0909894	Canopus 1	Travessia	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	jan-36	5,60	3,93	3,80	10%	-
3	CRI	21G0864339	Athon	True	Oliveira Trust	IPCA	7,20%	6,50%	ago-33	4,50	2,94	3,76	10%	-
4	CRI	20H0695880	GPA	Bari	Vórtx	IPCA	5,00%	5,00%	ago-35	4,90	2,02	3,52	9%	73%
5	CRI	20K0699593	BRF	Virgo	Pavarini	IPCA	6,00%	5,50%	dez-27	2,36	3,43	3,65	10%	51%
6	CRI	21D0733780	Cashme	Gaia	Vórtx	IPCA	5,75%	5,50%	out-28	2,03	2,80	2,76	7%	69%
7	CRI	20B0817201	Prevent Sênior	Gaia	Vórtx	IPCA	4,82%	4,82%	mar-35	5,38	2,81	2,63	7%	72%
8	CRI	22A0423267	Medabil Sub	Virgo	Vórtx	IPCA	10,50%	10,50%	jan-37	5,18	2,34	2,26	6%	62%
9	CRI	17I0142307	Souza Cruz 1	Virgo	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	set-27	2,33	1,87	1,82	5%	64%
10	CRI	17I0142635	Souza Cruz 2	Virgo	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	set-27	2,33	1,87	1,82	5%	64%
11	CRI	20F0870073	Embraed	Habitasec	Oliveira Trust	CDI	6,00%	5,50%	ago-26	1,55	1,67	1,65	4%	10%
12	CRI	22F0715946	Helbor	Bari	Vórtx	CDI	2,40%	2,30%	jun-27	2,40	1,00	1,00	3%	38%
13	CRI	21B0527235	Yazaki	Gaia	Vórtx	IPCA	9,19%	9,19%	jun-33	4,38	0,97	0,94	2%	77%
14	CRI	18J0698011	Canopus 2	Virgo	Pentágono	IPCA	7,92%	9,00%	out-36	2,49	0,48	0,48	1%	-
15	CRI	21C0789243	Helbor 2	True	Vórtx	IPCA	6,00%	5,75%	mar-24	0,99	2,71	2,72	7%	99%
16	CRI	20E0031084	GPA 2	Bari	Vórtx	IPCA	6,00%	5,75%	mai-35	5,28	1,00	0,94	2%	85%
										3,8	35,7	37,6	98%	

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).	- AF do imóvel localizado em Nova Bassano, RS (LTV = 62%, considerando valor de negociação) - CF dos recebíveis advindos da locação - Seguro fiança equivalente a 36 aluguéis (R\$600 mil/mês em D0), LTV = 29% considerando o seguro fiança quitando a sênior. - Fundo de Reserva de 3 PMT - Fundo de Despesas de 3 meses de despesas recorrentes
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	GPA	9%	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
5	BRF	10%	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	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.	- AF dos imóveis, com LTV médio de 40%; - Subordinação de 25%

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).	- 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%
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).	- AF do imóvel localizado em Nova Bassano, RS (LTV = 31%, considerando valor de negociação) - CF dos recebíveis advindos da locação - Seguro fiança equivalente a 36 aluguéis (R\$600 mil/mês em D0) - Fundo de Reserva de 3 PMT - Fundo de Despesas de 3 meses de despesas recorrentes
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.	- AF do Imóvel localizado em Cachoeirinha - RS, com LTV de 70% (base valor de compra)
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.	- 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.
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.	- 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. - AF das ações da SPE responsável pela construção do empreendimento. - Aval da Helbor. - Cessão fiduciária de recebíveis futuros da venda de unidades.

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 - Fiança Canopus Holding - Fiança CPP equivalente a 6 PMT - 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 - AF das cotas da SPE - Fiança - Cessão fiduciária dos aluguéis - 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

🖱 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\$2,6bi

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



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.