

Relatório Mensal | Fevereiro 2023

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\$ 38.415.644,87

▪ **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 96,15

▪ **Tipo Anbima**

Renda Gestão Ativa

▪ **Código ISIN**

BRBLMCCTF004

Grandes Números BLMC11

R\$75,88¹

Cota de Mercado

13,40%^{3;4}

Taxa média dos CRI
investidos

16

Quantidades de ativos
investidos

R\$96,15²

Valor Patrimonial / Cota

95%

Alocação em ativos-alvo

R\$0,86³

Dividendos Fev/23

Comentários da Gestão

Em Fevereiro, os mercados domésticos e internacionais tiveram uma performance negativa, acompanhando a esteira de recentes acontecimentos que indicam a incerteza quanto às taxas de juros globais e o destino da inflação doméstica e estrangeira.

No Brasil, o Ibovespa fechou o mês em queda de -7,49%, ainda navegando em meio ao nebuloso plano do atual Governo e futuras decisões do Banco Central. Na última reunião do COPOM que manteve a taxa Selic em 13,75%, o Comitê indicou sua atenção em relação à desaceleração do crescimento brasileiro e ao ambiente inflacionário ainda desafiador. Por enquanto, ainda não há indícios de cortes ou aumentos na taxa de juros e os altos rendimentos dos títulos públicos devem continuar pressionando o mercado de renda variável. No mercado americano, o aumento de 25 bps no juros que levou a faixa para 4,50% – 4,75% já surtiu efeitos e levou o S&P500 e a Nasdaq a caírem -2,61% e -0,36%, respectivamente.

O IPCA, principal indicador da inflação brasileira, avançou 0,84% refletindo o aumento dos gastos no setor de Educação que variou 6,28% devido aos reajustes que ocorrem tradicionalmente no mês de Fevereiro. No final do mês, o Ministro da Fazenda Fernando Haddad declarou que haverá a reoneração dos impostos dos combustíveis que tinham sido desonerados durante o Governo Bolsonaro. A prática deverá auxiliar na arrecadação do Governo e melhorar o panorama fiscal do país. Uma das expectativas da medida é que a incidência dos impostos nos combustíveis abrirá margem para uma queda mais acelerada do patamar de juros, mesmo sendo um movimento que depende de diversos outros fatores.

Por outro lado, um evento mais provável neste cenário de reoneração é a volta de uma inflação mais elevada no setor e que deverá movimentar o índice nos próximos meses. Com efeito contrário do que ocorreu nos meses de deflação onde vimos os fundos de CRI sofrendo forte pressão, uma retomada do índice pode impulsionar os FIIs com dívidas atreladas ao IPCA à medida que seus dividendos aumentam. No entanto, o cenário do mercado de crédito doméstico não segue tão otimista, o alto patamar de juros e inflação geraram uma desaceleração na concessão de novas dívidas e reduziram a capacidade das empresas de se alavancarem.

O BLMC11 fechou Fevereiro com rendimento de R\$0,86/cota, equivalente a 97,76% do DI em relação ao valor patrimonial e 115,01% do DI quando consideramos o *gross-up* de impostos³.

(1) Cota de Mercado no dia 28/02/2023.

(2) Valor Patrimonial por cota no dia 28/02/2023.

(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 = 5,90%.

Comentários da Gestão

Continuação

O *yield* anualizado em Fevereiro do BLMC atingiu 13,68%¹, quando calculado em relação ao valor da cota de mercado.

Em Fevereiro/23, a atualização acumulada dos ativos atingiu aproximadamente R\$1,2 milhões, o que ajuda na distribuição de rendimento do fundo.

Apresentamos abaixo os resultados obtidos com os CRI da carteira no período de Fevereiro/23:

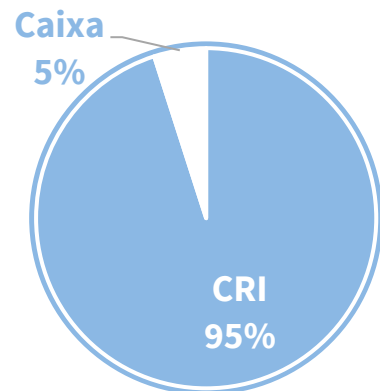
#	Ativo	Código do Ativo	Nome	fev/23		
				Atualização + Juros	Amortização	Atualização Acumulada (Não Distribuída)
1	CRI	18J0698011	Canopus 2	8.922	-	-
2	CRI	20B0817201	Prevent Sênior	11.876	-	96.214
3	CRI	20H0695880	GPA	35.411	-	591.963
4	CRI	20F0870073	Embraed	24.665	34.220	-
5	CRI	20K0699593	BRF	36.602	29.905	-
5	CRI	21B0527235	Yazaki	10.741	-	34.240
6	CRI	17I0142635	Souza Cruz 2	19.914	12.712	-
7	CRI	17I0142307	Souza Cruz 1	19.914	12.712	-
8	CRI	20J0909894	Canopus 1	36.436	-	249.360
9	CRI	21D0733780	Cashme	29.269	340.676	-
10	CRI	21G0864339	Athon	46.825	-	108.505
12	CRI	22A0423267	Medabil Sub	26.200	-	62.478
13	CRI	22A0414381	Medabil Sr	36.794	-	75.232
14	CRI	22F0715946	Helbor	12.637	-	-
15	CRI	21C0789243	Helbor 2	13.388	-	43.850
16	CRI	20E0031084	GPA 2	9.338	-	2.307
TOTAL				378.930	430.225	1.264.148

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

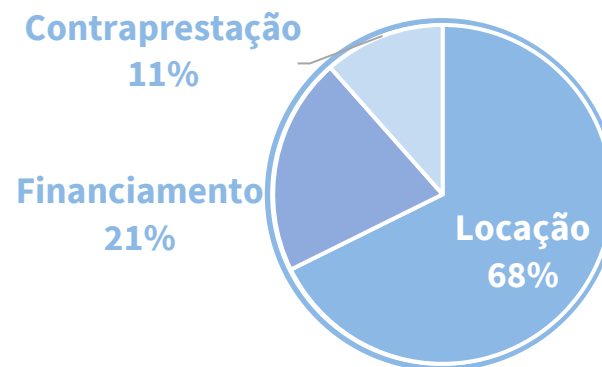
Análise da Carteira

Como % do ativo

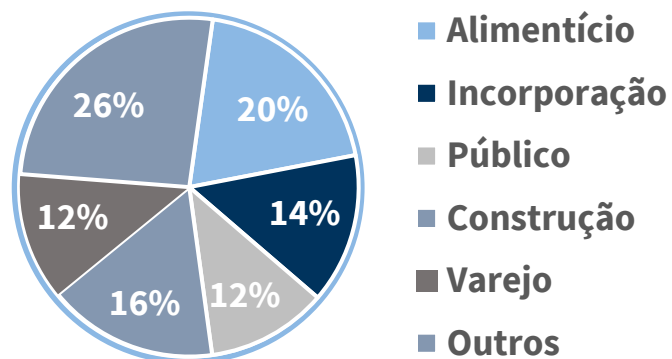
Por Tipo de Ativo



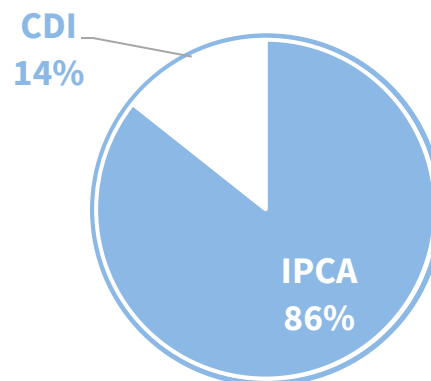
Por Tipo de Lastro (em relação aos CRI)



Por Setor (em relação aos CRI)

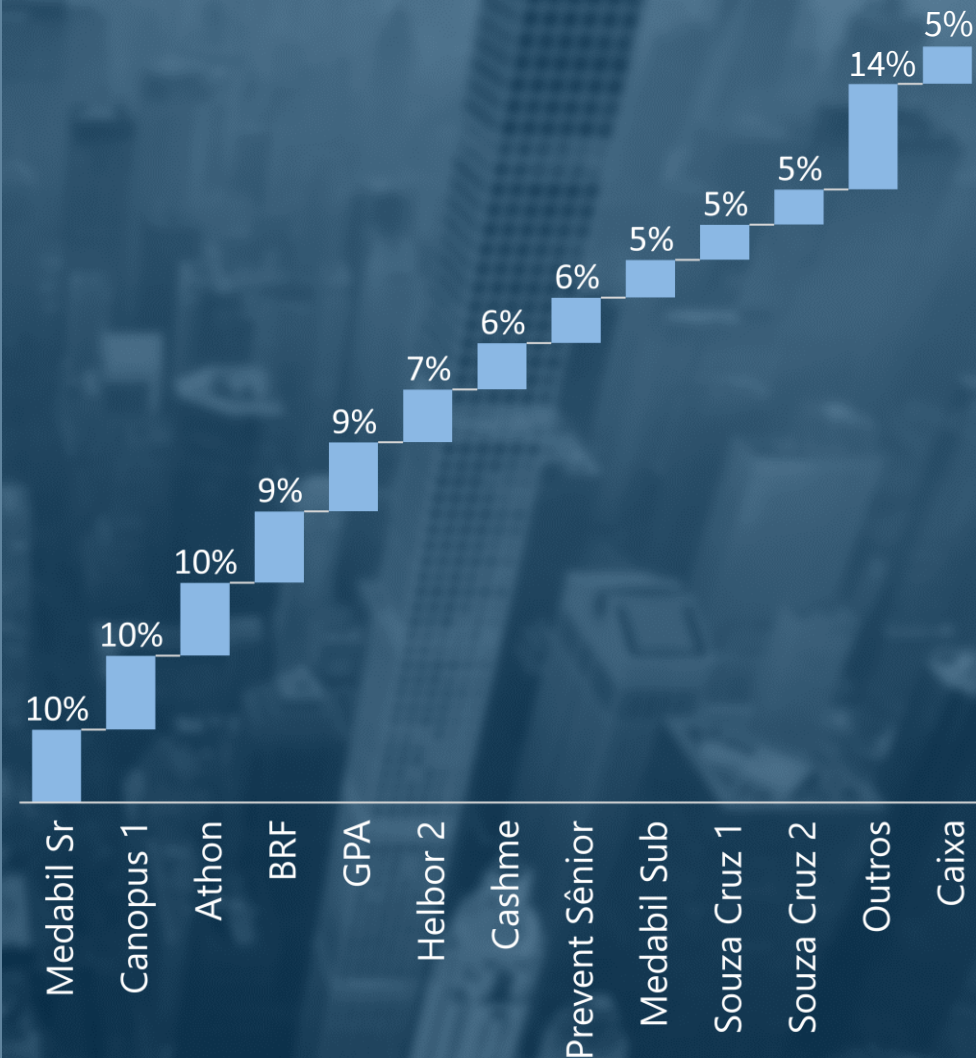


Por Indexador (em relação aos CRI)



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 Fevereiro de 2023 foi de R\$0,86 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)	dez/22	jan/23	fev/23	2023	2022	2021	Início
(+) Resultado CRI	374	357	379	736	3.981	2.779	7.496
(+) Ganho de Capital CRI	-2	-1	0	-1	683	665	1.347
(+) Resultado FII	0	0	0	0	641	61	702
(+) Resultado Aplic. Caixa	10	12	12	24	147	142	313
(-) Despesas	-57	-43	-46	-89	-602	-369	-1.060
(=) Resultado Líquido	325	324	345	670	4.850	3.278	8.798
Distribuição no período	328	324	345	670	4.850	3.278	8.798
Resultado por cota (R\$)	0,81	0,81	0,86	1,68	12,14	8,76	20,90
Distribuição por cota (R\$)	0,82	0,81	0,86	1,68	12,14	8,76	20,90
PL (R\$ mm)	38,4	38,4	38,4	-	-	-	-
PL/cota (R\$)	96,1	96,1	96,2	-	-	-	-
Distrib./cota (% anualizado)	10,73%	10,62%	11,34%	10,98%	13,10%	9,91%	11,56%

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
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%
jan/23	0,81	0,84%	75,39%	88,69%
fev/23	0,86	0,90%	97,76%	115,01%

- (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), 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	5,73	3,78	3,75	10%	32%
2	CRI	20J0909894	Canopus 1	Travessia	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	jan-36	5,54	3,94	3,80	10%	-
3	CRI	21G0864339	Athon	True	Oliveira Trust	IPCA	7,20%	6,50%	ago-33	4,44	3,88	3,75	10%	-
4	CRI	20H0695880	GPA	Bari	Vórtx	IPCA	5,00%	5,00%	ago-35	4,86	3,94	3,54	9%	73%
5	CRI	20K0699593	BRF	Virgo	Pavarini	IPCA	6,00%	5,50%	dez-27	2,29	3,37	3,67	10%	51%
6	CRI	21D0733780	Cashme	Gaia	Vórtx	IPCA	5,75%	5,50%	out-28	1,96	2,39	2,38	6%	69%
7	CRI	20B0817201	Prevent Sênior	Gaia	Vórtx	IPCA	4,82%	4,82%	mar-35	5,32	2,64	2,52	7%	72%
8	CRI	22A0423267	Medabil Sub	Virgo	Vórtx	IPCA	10,50%	10,50%	jan-37	5,13	2,35	2,26	6%	62%
9	CRI	17I0142307	Souza Cruz 1	Virgo	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	set-27	2,26	1,81	1,81	5%	64%
10	CRI	17I0142635	Souza Cruz 2	Virgo	Vórtx	IPCA	6,00%	6,00%	set-27	2,26	1,51	1,81	5%	64%
11	CRI	20F0870073	Embraed	Habitasec	Oliveira Trust	CDI	6,00%	5,50%	ago-26	1,50	1,59	1,58	4%	10%
12	CRI	22F0715946	Helbor	Bari	Vórtx	CDI	2,40%	2,30%	jun-27	2,29	1,00	1,00	3%	38%
13	CRI	21B0527235	Yazaki	Gaia	Vórtx	IPCA	9,19%	9,19%	jun-33	4,33	0,97	0,95	2%	77%
14	CRI	18J0698011	Canopus 2	Virgo	Pentágono	IPCA	7,92%	9,00%	out-36	2,43	4,49	0,45	1%	-
15	CRI	21C0789243	Helbor 2	True	Vórtx	IPCA	6,00%	5,75%	mar-24	0,83	2,74	2,71	7%	99%
16	CRI	20E0031084	GPA 2	Bari	Vórtx	IPCA	6,00%	5,75%	mai-35	5,22	0,98	0,94	2%	85%
										3,70	41,38	36,9	96%	

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	6%	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

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.