

Relatório Mensal | Fevereiro 2021

BlueMacaw Crédito Imobiliário FII

BLMC11

Informações Gerais

BLMC11

Objetivo e Perfil do Fundo

O Fundo visa investimento em ativos de crédito imobiliário para geração de renda, diversificando os setores de investimento. 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 de compor a carteira com ativos que tenham liquidez, facilitando a reciclagem de portfólio, por exemplo, para a composição de caixa para aquisição de possíveis novos ativos.

▪ Início do Fundo

Fevereiro de 2021

▪ Gestor

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

▪ Administrador

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

▪ Taxa de Administração e Gestão

1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido¹

▪ Taxa de Performance

Não há¹

▪ Quantidade de Emissões

1

▪ Quantidade de Cotas

100.000

▪ Patrimônio Líquido

R\$ 9.910.084,27

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 99,10

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

▪ Código ISIN

BRBLMCCTF004

Grandes Números BLMC11

R\$100,00

Cota de Mercado

8,97% a.a.

Taxa média dos CRI
investidos¹

1

Número de Investidores

R\$99,10

Valor Patrimonial / Cota

96%

Alocação em ativos-alvo

R\$0,25

Dividendos Fev/21²

Comentários da Gestão

Fevereiro/21 trouxe um aumento do risco Brasil, com o CDS brasileiro apreciando 12,4% ao longo do mês, puxado pela piora dos efeitos da pandemia no país. Ao longo do mês o Ibovespa depreciou 4,37%. Para os próximos 12 meses, conforme o Relatório Focus, a expectativa do IPCA subiu de 3,53% para 3,87% vis-à-vis 4 semanas atrás e para os próximos 24 meses, o título pré-fixado janeiro/23 abriu 57 bps para 5,66%, em linha com a deterioração das expectativas de inflação. O mercado de FII por outro lado se manteve fiel ao seu perfil mais resiliente, com o IFIX valorizando moderadamente no período (0,25%).

O Fundo iniciou suas atividades em 05 de fevereiro de 2021, quando foi realizada a primeira liquidação de cotas. A 1ª emissão (ICVM 476) permanecerá aberta para novas captações que se realizarão concomitante com a evolução da estruturação e aquisição de novas operações.

Ao final de fevereiro, o fundo tinha alocado 96% do seu patrimônio em ativos-alvo e anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,25/cota², competência de Fevereiro/21. Nossa expectativa é um aumento da distribuição ao longo dos próximos meses conforme os valores captados forem sendo alocados².

No período foram concluídas alocações em duas operações:

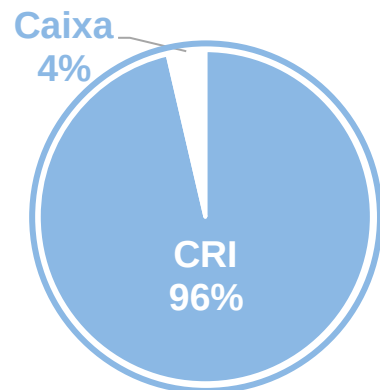
- CRI com risco Prevent Senior. CRI em cima de um contrato de locação atípica da Prevent Senior em um prédio no Rio de Janeiro, RJ.
- CRI com risco grupo GPA. CRI com base em contratos de locação atípicas de 11 lojas no estado de São Paulo.

O BLMC11 tem o objetivo em investir em CRI atrelados a diversos índices. As primeiras alocações foram em IPCA, aproveitando a evolução do IPCA que tende a se manter elevada, 0,89% em novembro, 1,35% em dezembro, 0,25% em janeiro e 0,86% em fevereiro.

Análise da Carteira

Como % do patrimônio líquido

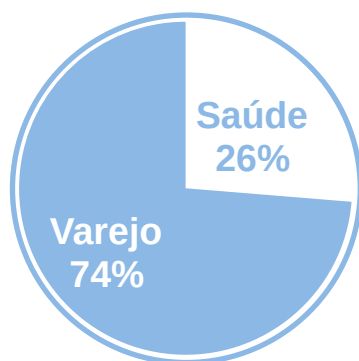
Por Tipo de Ativo



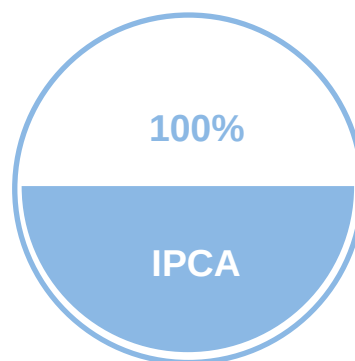
Por Meio de Aquisição



Por Setor

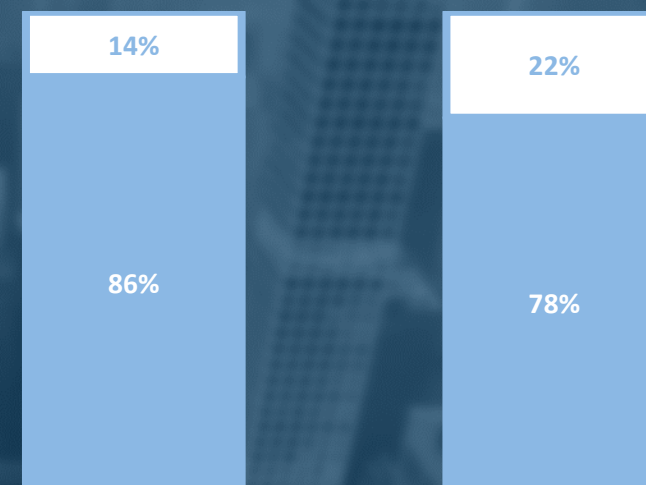


Por Indexador



LTV

% do PL



■ LTV

Distribuição Geográfica das Garantias

% do PL

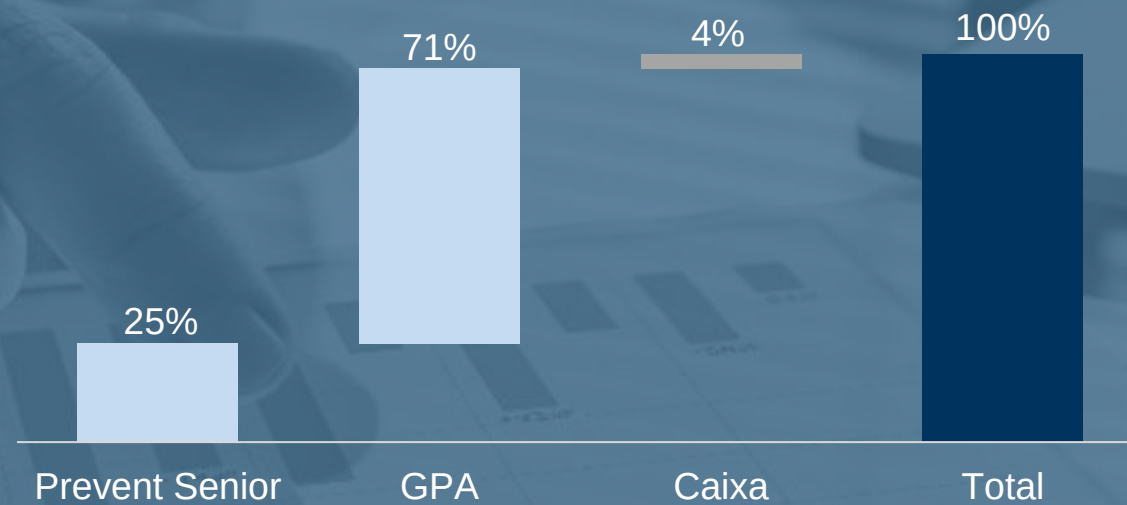


Garantias:

- Operação Prevent Senior – Imóvel no Rio de Janeiro – RJ
- Operação GPA: 10 imóveis localizados em (i) São Paulo – SP; (ii) Peruíbe – SP; (iii) Ribeirão Preto – SP; (iv) São Bernardo – SP; (v) Indaiatuba – SP; (vi) Barueri – SP; e (vii) Caminas – SP

Breakdown por ativos

% do PL



Performance do Fundo

O resultado é apurado com base nos rendimentos reconhecidos através do regime contábil de competência ajustado pelo caixa recebido no período e deduzidos das despesas para manutenção do fundo. A distribuição de rendimentos do mês de Fevereiro de 2021 foi de R\$ 0,25 por cota.

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)	fev/21	2021	Início
(+) Resultado CRI	57,56	57,56	57,56
(+/-) Ajuste caixa	-23,36	-23,36	-23,36
(+) Resultado Aplic. Caixa	1,26	1,26	1,26
(-) Despesas	-10,11	-10,11	-10,11
(=) Resultado Líquido	25,34	25,34	25,34
Distribuição no mês	25,34	25,34	25,34

Resultado por cota (R\$)	0,25	0,25	0,25
Distribuição por cota (R\$)	0,25	0,25	0,25

Rendimentos Mensais

Valores		1a Emissão R\$ 100,00		
Período	Dividendo (R\$/cota)	Rentabilidade do Fundo	% Taxa DI	Taxa DI Gross-up ²
fev/21	0,25	0,25%	259,69%	305,52%

Carteira de Ativos

#	Ativo	Código do Ativo	Nome	Emissor	Ag. Fiduciário	Indexador	Taxa de Aquisição ³	Taxa MTM ⁴	Saldo Curva (R\$ mm)	Saldo MTM (R\$ mm)	% da Carteira
1	CRI	20B0817201	Prevent Senior	Gaia	Vórtx	IPCA	4,82%	4,82%	2,51	2,51	26%
2	CRI	20H0695880	GPA	Bari	Vórtx	IPCA	5,00%	5,00%	7,02	7,02	74%
										9,53	100%

Resumo dos Ativos

#	Nome	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias
1	Prevent Senior	25%	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%
2	GPA	71%	Varejo	SP	Operação lastreada em um contrato locação firmados entre o fundo detentor dos imóveis e a Companhia Brasileira de Distribuição.	- AF de imóveis localizados em SP - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança da Sendas

SOBRE O GESTOR

Blue  Macaw

Visão Geral da **BlueMacaw**

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos
últimos 10 anos

+R\$2bi

Em ativos sob gestão

+25%¹

Histórico do time em retorno
sobre investimentos

- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background institucional incluindo Blackstone, BTG Pactual, Goldman Sachs e Credit Suisse

1. *Track record* dos sócios BlueMacaw

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

Nosso Histórico

Mais de 10 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

AuM de US\$340m

Nascemos em 2019 através de um spin-off da Blackstone América Latina

2009-14

> BTG Pactual

- Sócios BlueMacaw no início e gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR11), FoF (BFF11), CRI (FEXC11) e Hotel (HTMX11)

2015-19

> Blackstone

- Gestão LatAM
- US\$1bn AuM

2019

> Aquisição Novotel Berrini



2019

> Aquisição CENESP



2019-20

> Aquisição CENU(BLMO11)



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11)



2019-20

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

XP Inc.

xp investimentos

2020

> 1ª Oferta FII Log (BLMG11)



2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11)



Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw tem presença no mercado imobiliário

Oportunístico

Aquisição de ativos imobiliários visando ganhos de capital por meio de melhorias significativas de gestão e otimização da estrutura de capital

+R\$6bi
investidos¹

TIR 26% a.a.¹

Estratégias incluem reposicionamento, *growth* e *distress*. Após implementação de mudanças, ativos são vendidos para investidores de longo prazo no modelo *buy, fix, sell*

Core+

Imóveis estabilizados, com horizonte de longo prazo visando base previsível de renda com apreciação de capital a longo prazo

+R\$2bi
geridos

Inclui Fundos Imobiliários (FIIs) do tipo tijolo, bem como FoFs (Fund of Funds) visando geração de renda

Crédito

Soluções criativas de financiamento ao longo da estrutura de capital e espectro de risco (*high yield / high grade*)

+R\$20bi
estruturados¹

Operações fundamentadas por análise especializada dos ativos imobiliários que lastreiam os financiamentos levando em conta uma visão holística na estruturação e aprovação de crédito

1. Track record dos sócios BlueMacaw

Esta apresentação foi elaborada pelo Bluemacaw Crédito Imobiliário ("Bluemacaw Crédito Imobiliário") 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. O Bluemacaw Crédito Imobiliário 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. O Bluemacaw Crédito Imobiliário 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. O Bluemacaw Crédito Imobiliário não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo Bluemacaw Crédito Imobiliário, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos. Não é obrigação do Bluemacaw Crédito Imobiliário implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o Bluemacaw Crédito Imobiliário 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.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).