

Relatório Mensal | Dezembro 2022

BlueMacaw Renda+

BLMR11

Informações Gerais

Renda+ (BLMR11)

▪ Início do Fundo

Setembro de 2020

▪ Administrador

BRL Trust Ltda DTVM
CNPJ 13.486.793/0001-42

▪ Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 29.881.090/0001-09

▪ Taxa de Administração e Gestão

1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

▪ Taxa de Performance

20% do que exceder o maior entre (i) IGPM + 3% e (ii) 4,5%, calculados semestralmente

▪ Quantidade de Emissões

2

▪ Quantidade de Cotas

25.541.630

▪ Patrimônio Líquido

R\$ 197.728.483,87

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 7,74

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,065¹

▪ Número de Cotistas

16.954

R\$0,065¹
Rendimentos por
cota

11,27%
Dividend Yield a
mercado³

-2,54%
Valorização da cota
no mercado
secundário.

89,39%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial



Autorregulação
ANBIMA

Veja o [vídeo](#) institucional do Renda+

(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura; (2) Data-base: 29/Dezembro/2022; (3) Rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês;

Comentários da Gestão

Em Dezembro, o Ibovespa teve performance de -2,45% e fechou 2022 com retorno de 4,68%. Em meio à volatilidade ao longo do ano, amplificada por eventos como o Covid-19 ainda presente na China, a pressão nas cadeias de suprimento globais, conflitos na Ucrânia, inflação generalizada e eleições presidenciais, a bolsa brasileira conseguiu performar melhor que os pares internacionais (S&P 500: -19,45%; Nasdaq: -29,98%; FTSE: 0,91%; Nikkei: -9,37%). A performance superior pode ser em parte atribuída à atuação do Banco Central que iniciou o movimento de alta de juros mais cedo que os demais bancos centrais, a maior exposição da bolsa às *commodities* e o maior desconto dos ativos brasileiros.

Do lado dos investimentos imobiliários, o IFIX teve alta de 2,2% no ano, apesar do aumento de 450 bps da Selic (Jan-22: 9,25%; Dez-22: 13,75%) que pressionou os fundos com ativos reais e a queda gradual da inflação que impactou principalmente os fundos de crédito. Em 2022, o mercado de FIIs ainda foi alvo de discussões importantes que envolviam a taxação dos dividendos e o método de contabilização do resultado dos fundos. Apesar do impacto momentâneo, foi decidida a manutenção da isenção do imposto e a possibilidade de distribuição com método caixa. Tais eventos mostram o risco regulatório presente no mercado e que pode afetar os fundos no futuro. O IMOB, índice de ações de empresas imobiliárias da bolsa brasileira, também apresentou performance negativa no mês de -3,97% e no ano -8,95% com destaque para as construtoras que têm sentido forte pressão do aumento de juros e o impacto no acesso a crédito dos potenciais compradores.

Ainda no mês de Dezembro, houve a reunião do Copom que manteve a taxa Selic em 13,75%, acompanhando o ritmo de desaceleração do crescimento econômico brasileiro. Apesar disso, a inflação mensal seguiu acelerada com aumento de 0,62% e fechou o ano em 5,79%, acima da meta de 3,5% e do teto de 5%. Parte do recuo inflacionário em relação à 2021 (IPCA: 10,06%) e os meses de deflação devem-se ao controle no preço dos combustíveis durante o 2º semestre por meio da fixação de alíquotas máximas do ICMS. A expectativa do IPCA 2023 está 5,31%¹ com forte influência da responsabilidade fiscal do atual governo e trajetória da inflação global. Devemos ver uma retomada dos fundos de CRI que sofreram forte queda e reprecificação com os meses de deflação que não refletiam a situação econômica normal do país. A expectativa da Selic esperada para 2023 é 12,25%¹, indicando que o cenário de juros em 2 dígitos deve prevalecer por mais tempo que o esperado, bem como o início dos cortes que não será tão breve. Para os fundos de tijolo, tal situação pode dificultar a apreciação dos papéis no mercado secundário e as negociações dos ativos no curto prazo por conta da disponibilidade de caixa e atratividade de novos investimentos.

O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de -1,13%^{2,3} contra -0,003% do IFIX.

O *dividend yield* anualizado do mês foi 11,27%² (Rendimento: R\$0,065/cota²) e fechamos o mês com R\$0,032/cota de reserva de lucros que deverão ser distribuídos nos próximos meses.

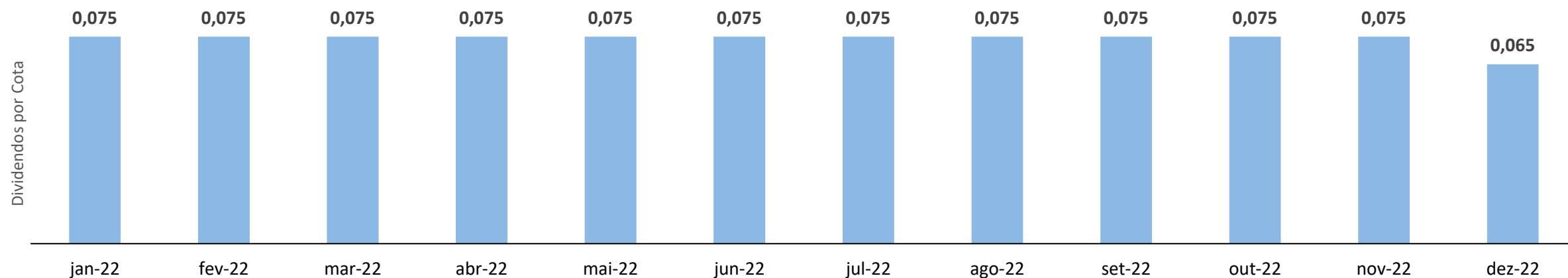
Não foram feitas novas alocações no fundo em Dezembro.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,065/cota¹, mês de competência de Dezembro/22, o que representa *dividend yield* anualizado de 11,27%¹ relativo à cota de mercado do fechamento de Dezembro/22.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$7,74, com retorno patrimonial de -1,96%² em relação ao valor da cota patrimonial de Novembro/22.

Rendimentos Renda+

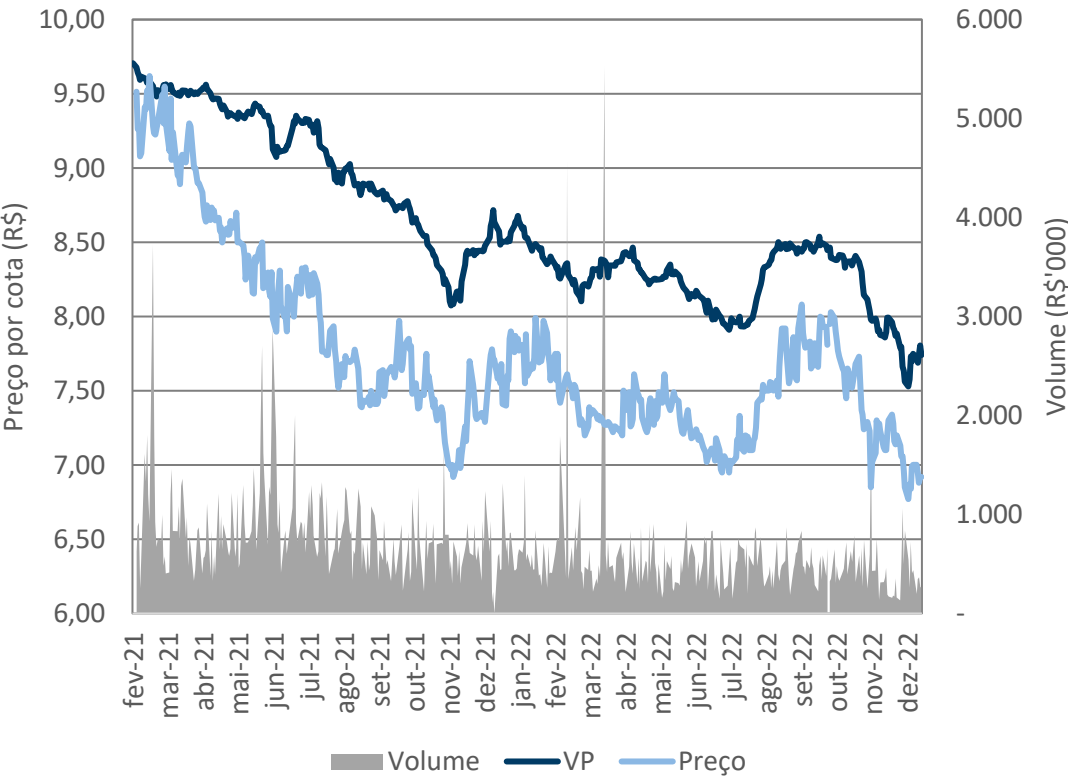


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Dezembro/22 a cota do BLMR11 desvalorizou -2,54% no mercado secundário. Importante notar que a variação da cota no mercado secundário não impacta nem reflete a performance do portfólio detido pelo Fundo, muito menos é uma indicação de dividendos futuros.

Negociação BLMR11



Informações BLMR11

dez-22		
Volume Negociado (R\$)	8.235.460	
Média Diária (R\$)	374.339	
Quantidade de cotas negociadas	1.179.317	
Cota no Fechamento (R\$)	6,92	
Cota Patrimonial (R\$)	7,74	
P/VP	89,39%	
Valor Médio de Negociação	7,04	
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	6,77
	Máximo	7,34

Fluxo de Caixa do Fundo

Total	Início ¹	2021	2022	Oct-22	Nov-22	Dec-22
Receitas Totais	45.974.648	20.510.963	24.606.331	1.857.627	1.596.944	1.674.400
Ganho de Capital	1.956.925	1.614.561	342.364	142.772	-1	0
Dividendos Recebidos	42.260.211	18.366.790	23.139.091	1.618.566	1.452.969	1.542.193
Receita Financeira	1.285.143	486.979	695.140	65.068	94.773	51.009
Rendimentos CRI	472.369	42.633	429.736	31.222	49.203	81.198
Despesas Total	-4.428.376	-2.483.409	-1.750.268	-169.028	-151.873	-132.921
Resultado Caixa	41.546.272	18.027.553	22.856.063	1.688.600	1.445.071	1.541.479
Resultado Distribuído	-40.690.333	-17.886.803	-22.803.530	-1.915.592	-1.915.558	-1.660.206
Reserva Lucros Caixa	834.671	773.382	834.671	1.423.884	953.398	834.671

Composição do Resultado

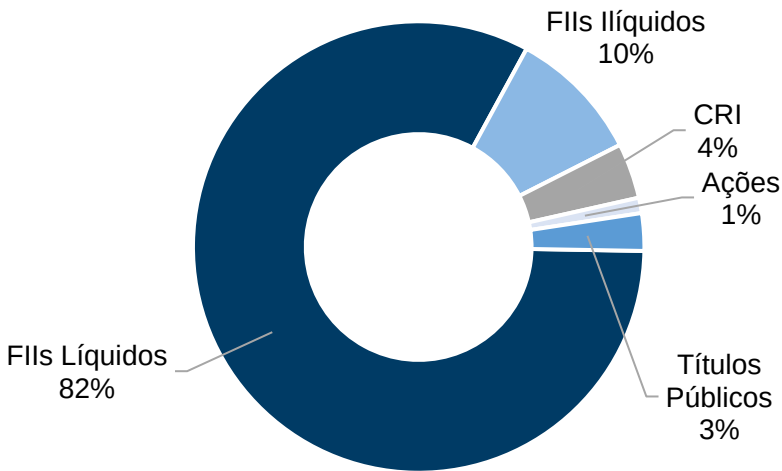
Total	Início ¹	2021	2022	Oct-22	Nov-22	Dec-22
Cota Patrimonial	10,00	8,64	7,74	8,37	7,90	7,74
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	1,590	0,700	0,890	0,075	0,075	0,065
Dividend Yield ²	8,00%	8,11%	11,50%	10,75%	11,40%	10,08%
Retorno Patrimonial³	-6,68%	-10,35%	-0,06%	-0,06%	-4,79%	-1,13%
Delta IFIX	-11,03%	-8,07%	-2,28%	-0,08%	-0,64%	-1,13%
Delta CDI⁴	-24,78%	-14,77%	-12,45%	-1,08%	-5,81%	-2,25%

(1) 1ª Emissão em 13/08/2020; (2) Rendimento anualizado dividido pelo valor da cota patrimonial no fechamento do período; (3) Variação patrimonial considerando o rendimento distribuído no período; (4) CDI bruto de imposto.

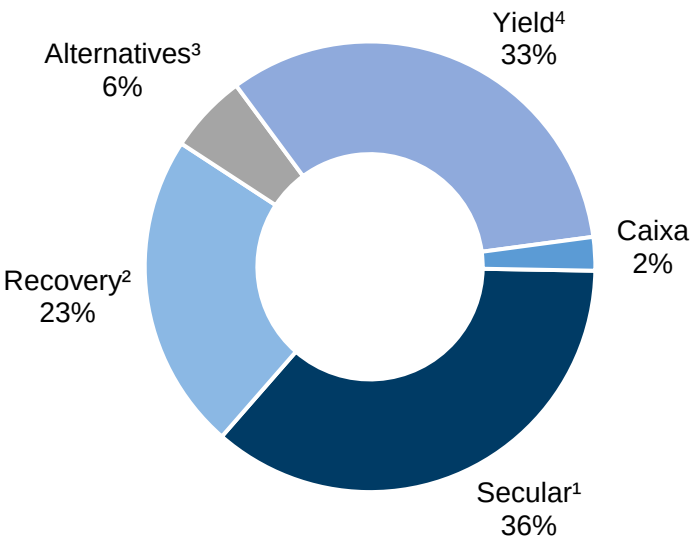
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

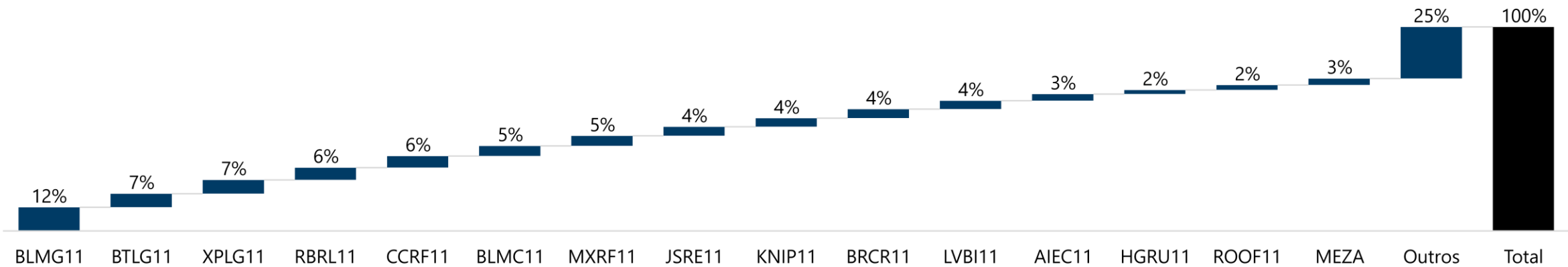
Classe de Ativos



Estratégias Renda+



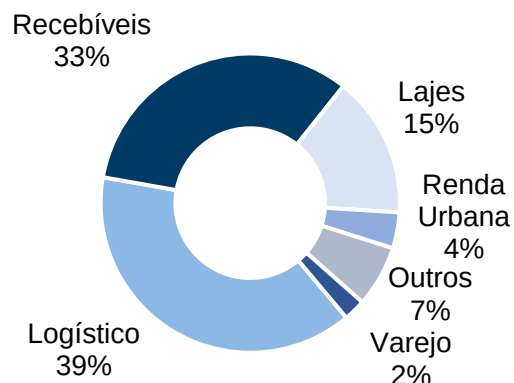
Breakdown por ativos⁵



Portfólio de FIIs

Composição da Carteira

Concentração Setor



Logístico: Setor segue como nossa principal alocação. Em nossa opinião é o melhor perfil de Risco x Retorno atualmente, com a carteira do **Renda+** negociando com desconto para o valor patrimonial (P/VP: 81%). Temos enxergado a demanda arrefecendo um pouco após a alta de locações e novas entregas nos dois anos anteriores, mas ainda vemos o setor se comportando de forma saudável especialmente em praças estratégicas.

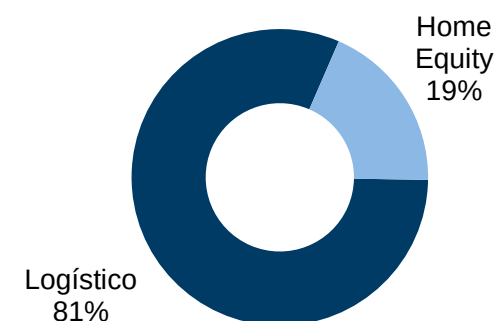
Recebíveis: Temos focado em alocar em CRIs diretamente, suportados pela área de crédito da BlueMacaw, aproveitando a escassez de recursos disponíveis em fundos de CRI, além de alocações em ativos *High Grade* com desconto para o valor patrimonial no mercado secundário. Também temos aumentado nossas alocações em CDI em detrimento de inflação a fim de se aproveitar do cenário atual.

Lajes Corporativas: Optamos por nos posicionar no setor via ativos de alta qualidade, bem localizados, principalmente em São Paulo. Em alguns fundos conseguimos comprar ativos com desconto relevante para o valor de reposição.

Portfólio de Crédito

Composição da Carteira

Concentração Setor



Código	Tipo de Imóvel	Volume	Vencimento	Taxa	LTV¹	%PL	Duration (anos)²	Sec.³
20K0699593	Logístico	R\$3,8 mi	dez/27	IPCA+ 6,0%	51%	1,95%	2,4	Virgo
22A0414381	Logístico	R\$2,5 mi	jan/37	IPCA+ 8,5%	26%	1,28%	5,8	Virgo
22B0914263	Home Equity	R\$1,4 mi	jan/37	IPCA+ 8,0%	35%	0,73%	5,6	Virgo
Total		R\$7,7 mi		IPCA+ 7,2%	40%	3,96%	4,1	

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\$2,4bi

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

- Nascemos em 2019 por meio 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

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020



> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta BMLog (BLMG11)

2020

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



2021



> 2ª Oferta FoF > 2ª Oferta FII Log > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)

2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



2022



- Parceria estratégica entre BMLog e a Oaktree Capital Management, L.P.

Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw têm 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.