

Relatório Mensal | Janeiro 2023

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\$ 192.139.440,68

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 7,52

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,065¹

▪ Número de Cotistas

17.777

R\$0,065¹
Rendimentos por
cota

12,40%
Dividend Yield a
mercado³

-9,10%
Valorização da cota
no mercado
secundário.

83,61%
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: 31/Janeiro/2023; (3) Rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês;

Comentários da Gestão

Em Janeiro, o Ibovespa valorizou 3,37% em meio às diversas turbulências no ambiente político doméstico. Durante o mês, a volatilidade no mercado foi gerada por falas do Presidente Lula ao citar um possível aumento da meta de inflação, criticar a autonomia do Banco Central e o atual patamar da taxa Selic em 13,75%. Para Lula, aumentar a meta do IPCA para 4,5% abriria margem para uma aceleração econômica e espaço para redução de juros, mesmo que a prática tenha alto potencial inflacionário, seja incompatível com o atual ambiente econômico e prejudicial para a população no longo prazo. Ainda com um plano de responsabilidade fiscal indefinido e redução de gastos fora de cogitação, o Governo terá dificuldade em provar para o mercado que o país se manterá estável e que há credibilidade nas metas estipuladas. Mas se por um lado, os investidores brasileiros se sentiram receosos com o cenário econômico e político do Brasil, por outro, o aporte de capital estrangeiro no Brasil manteve-se positivo no mês com ingresso de R\$12,55 bilhões¹.

No cenário internacional, os mercados americanos tiveram performances surpreendentes com o S&P 500 e o Nasdaq subindo 6,18% e 10,68%, respectivamente. Na parte macro, o PIB americano teve crescimento anualizado de 2,9% no 4º trimestre de 2022, enquanto à inflação cresceu 0,5% com forte contribuição dos setores de moradia e combustíveis. Ainda em janeiro, o FOMC aumentou em 25 bps o intervalo da taxa de juros, concluindo seu 8º aumento desde Março de 2022 e levando a faixa para 4,5% – 4,75%.

No mês, a Lojas Americanas, líder do varejo brasileiro, declarou por meio de Fato Relevante que a companhia possui inconsistências contábeis em seu balanço. Inicialmente, a inconsistência estaria na ordem de R\$20 bilhões referente às operações de risco sacado praticadas, no entanto, a empresa já indicou que o rombo estaria mais próximo dos R\$40 bilhões e entrou em processo de recuperação judicial.

O IPCA registrou alta de 0,54%, levemente abaixo da expectativa de mercado de 0,55% e 0,19 p.p. abaixo da inflação de Dezembro. No mês, o avanço inflacionário foi impulsionado pelo setor de Alimentação e bebidas (0,59%) que foi o principal motor do IPCA no mês passado e Transportes (0,55%) devido ao aumento no preço dos combustíveis. A expectativa de inflação para 2023 terminou Janeiro em 5,74%², ainda significativamente acima da meta estabelecida pelo CMN.

Nos títulos públicos brasileiros, as NTN-Bs com vencimentos de mais longo prazo (10, 15, 25, 30 e 40 anos) tiveram um aumento em suas taxas de em média 25 bps e se mantiveram acima de 6,30% na parcela de juros real. A mesma tendência de alta também foi vista nos títulos pré fixados que já se encontram acima de 13% nos vértices de 7 anos ou mais.

O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de -1,99%^{3,4} contra -1,60% do IFIX.

O *dividend yield* anualizado do mês foi 12,40%³ (Rendimento: R\$0,065/cota³) e fechamos o mês com R\$0,034/cota de reserva de lucros que deverão ser distribuídos nos próximos meses.

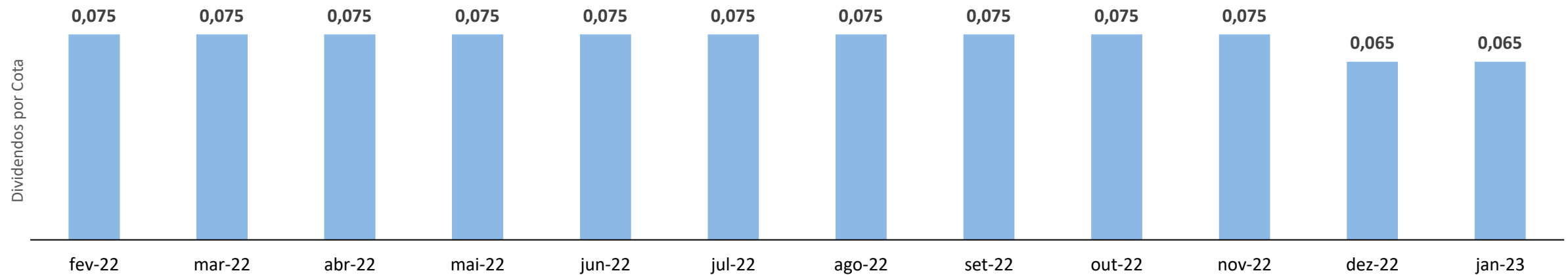
Não foram feitas novas alocações no fundo em Janeiro.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,065/cota¹, mês de competência de Janeiro/23, o que representa *dividend yield* anualizado de 12,40%¹ relativo à cota de mercado do fechamento de Janeiro/23.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$7,52, com retorno patrimonial de -2,82%² em relação ao valor da cota patrimonial de Dezembro/22.

Rendimentos Renda+

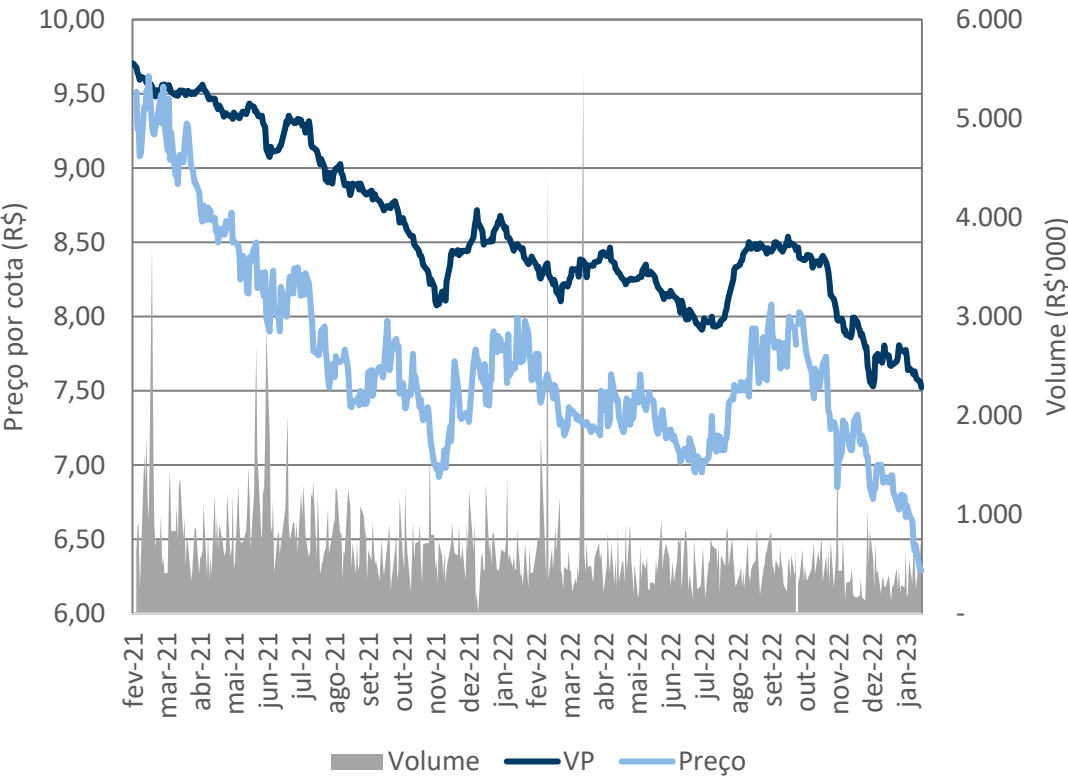


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Janeiro/23 a cota do BLMR11 desvalorizou -9,10% 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

jan-23		
Volume Negociado (R\$)	8.120. 039	
Média Diária (R\$)	369.093	
Quantidade de cotas negociadas	1.228.668	
Cota no Fechamento (R\$)	6,29	
Cota Patrimonial (R\$)	7,52	
P/VP	83,61%	
Valor Médio de Negociação	6,67	
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	6,29
	Máximo	6,93

Fluxo de Caixa do Fundo

Total	Início ¹	2021	2022	2023	Nov-22	Dec-22	Jan-23
Receitas Totais	47.898.381	20.510.963	24.599.146	1.930.919	1.596.944	1.667.215	1.930.919
Ganho de Capital	1.956.925	1.614.561	342.364	0	-1	0	0
Dividendos Recebidos	43.911.504	18.366.790	23.139.091	1.651.293	1.452.969	1.542.193	1.651.293
Receita Financeira	1.316.096	486.979	687.954	38.138	94.773	43.824	38.138
Rendimentos CRI	713.856	42.633	429.736	241.487	49.203	81.198	241.487
Despesas Total	-4.658.518	-2.483.409	-1.743.083	-237.327	-151.873	-125.736	-237.327
Resultado Caixa	43.239.863	18.027.553	22.856.063	1.693.591	1.445.071	1.541.479	1.693.591
Resultado Distribuído	-42.350.503	-17.886.803	-22.803.530	-1.660.170	-1.915.558	-1.660.206	-1.660.170
Reserva Lucros Caixa	868.092	773.382	834.671	868.092	953.398	834.671	868.092

Composição do Resultado

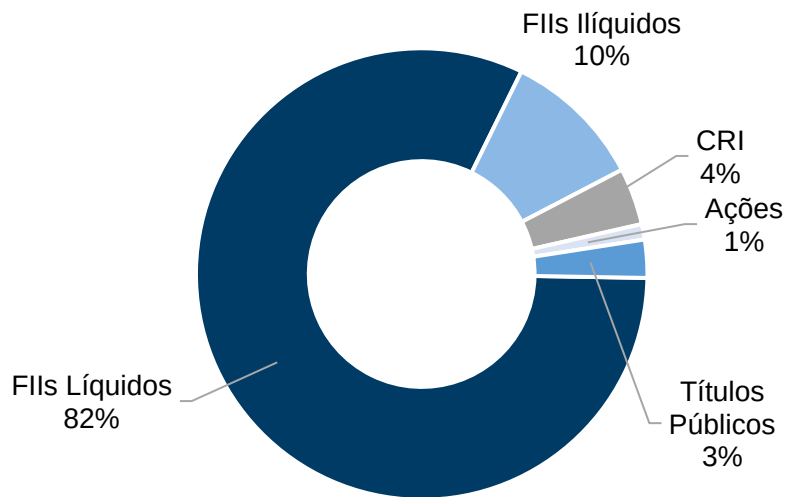
Total	Início ¹	2021	2022	2023	Nov-22	Dec-22	Jan-23
Cota Patrimonial	10,00	8,64	7,74	7,52	7,90	7,74	7,52
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	1,655	0,700	0,890	0,065	0,075	0,065	0,065
Dividend Yield ²	7,96%	8,11%	11,50%	10,88%	11,40%	10,08%	10,37%
Retorno Patrimonial³	-8,22%	-10,35%	-0,06%	-1,99%	-4,79%	-1,13%	-1,99%
Delta IFIX	-10,90%	-8,07%	-2,28%	-0,39%	-0,64%	-1,13%	-0,39%
Delta CDI⁴	-27,70%	-14,77%	-12,45%	-3,11%	-5,81%	-2,25%	-3,11%

(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.

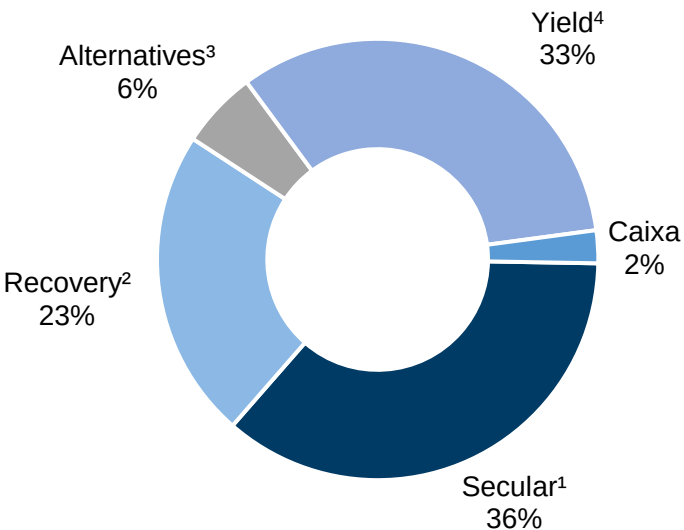
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

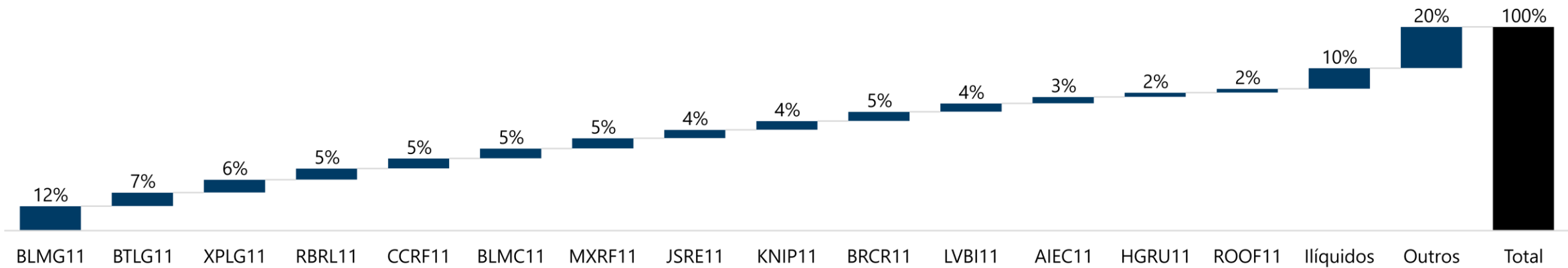
Classe de Ativos



Estratégias Renda+



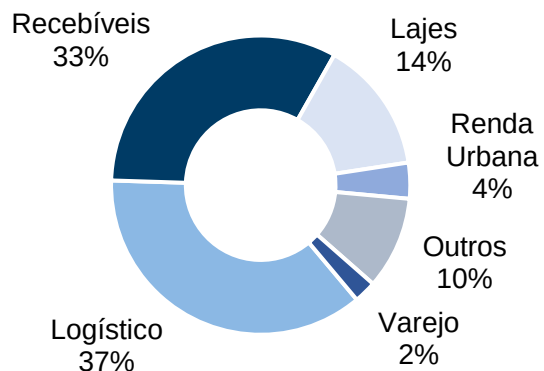
Breakdown por ativos⁵



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.

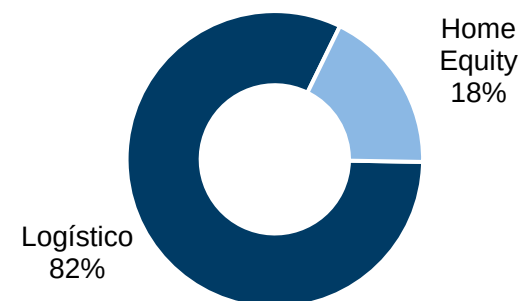
Recebíveis: Temos focado em alocar em CRIs diretamente, suportados pela área de crédito da BlueMacaw, aproveitando a escassez de recursos disponíveis em fundos de CRI, além de alocações em ativos *High Grade* com desconto para o valor patrimonial no mercado secundário. Também temos aumentado nossas alocações 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	LTV ¹	%PL	Duration (anos) ²	Sec. ³
20K0699593	Logístico	R\$3,7 mi	dez/27	IPCA+ 6,0%	51%	1,94%	2,4	Virgo
22A0414381	Logístico	R\$2,7 mi	jan/37	IPCA+ 8,5%	26%	1,42%	5,8	Virgo
22B0914263	Home Equity	R\$1,4 mi	jan/37	IPCA+ 8,0%	35%	0,74%	5,6	Virgo
Total		R\$7,9 mi		IPCA+ 7,2%	39%	4,09%	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)



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

2022

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.