

Relatório Mensal | Abril 2021

BlueMacaw Renda+ FOF FII

BLMR11

R\$95,35

Cota de Patrimonial²

R\$243,5M

Valor Patrimonial²

8,9%

Dividend Yield a mercado³

22

FIs no portfólio⁴

92%

Preço de Mercado / Valor Patrimonial

91%

Alocação em ativos-alvo

Comentários da Gestão

No fim do mês, vimos uma aceleração da vacinação contra o COVID-19 no Brasil. Tivemos um aumento de 78% da média diária de vacinação com 798k doses/dia no final de Abril vs 459k⁵ doses/dia no final de Março, chegando ao fim do mês com 15% da população tendo recebido pelo menos a 1ª dose⁵. As restrições de movimentação decretadas em quase todo o país ao longo de Março arrefeceram ao final de Abril, com abertura parcial do comércio e restaurantes. Essa abertura impactou diretamente o fluxo de pessoas em ambiente de trabalho, com visita a escritórios chegando em -2,29%⁶ dos níveis pré-pandemia (vs. -16,29% em Março/21). Tal tendência deverá beneficiar ativos de lajes corporativas de boa qualidade bem localizados, com diminuição de vacância em alguns portfólios ao longo do 2ºS21. Seguindo esse racional, alocamos 21% do nosso portfólio em lajes de boa qualidade na cidade de São Paulo, com desconto do valor de revenda dos ativos, como por exemplo o fundo BRCCR11 (BTG Corporate Fund) com um preço médio por laje de ~R\$11k (P/VP: 80%), que consideramos baixo dada a qualidade do portfólio.

No mês de Abril/21 o IFIX teve valorização de 0,51%, revertendo parte da queda apresentada desde o início do ano (YTD -0,31%). A cota patrimonial do Renda+ valorizou +0,67% neste período. O Relatório Focus aponta expectativa de aumento do IPCA de 4,71% para 5,04%, que deve sustentar o aumento da Selic para perto de 5,50% até o final do ano. A gestão do Renda+ tem posicionado sua carteira de Crédito (28%) a ativos com maior exposição a CDI a fim de aproveitar tal tendência, selecionando ativos com boa qualidade de crédito e gestão, como o fundo MXRF11 (Maxi Renda).

Fechamos o mês com 91% do patrimônio do Fundo alocado. Dos recursos em caixa, 90% estão comprometidos para ofertas restritas (ICVM476) com potencial relevante de valorização no médio prazo. O giro do portfólio em Março foi de aproximadamente 40%, visto que substituímos algumas posições táticas no setor lajes corporativas e de crédito. Aumentamos nossa exposição a FIs de Crédito, em especial o CCRF11 (Canvas CRI) e IBCR11 (Integral BREI), dois fundos que foram ofertados de forma restrita (ICVM 476) e que contam com um time com larga experiência e *track-record* em seu setor.

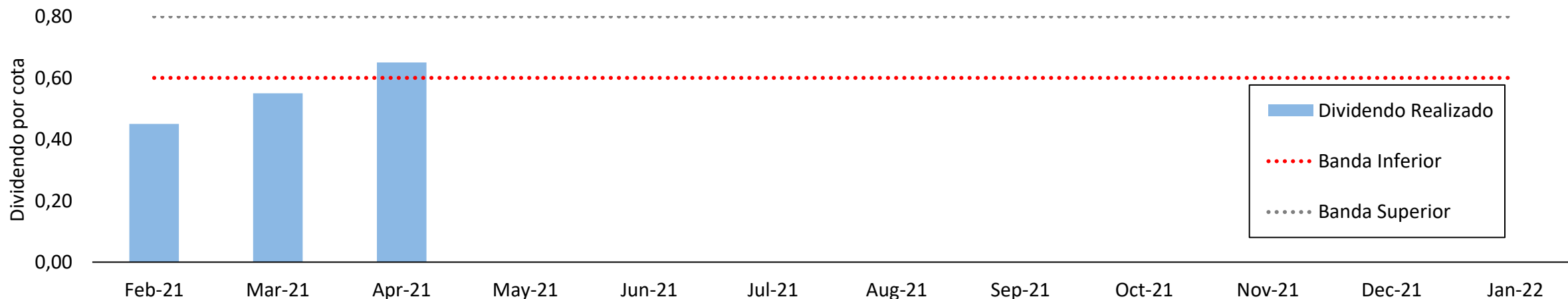
Ao longo do mês, também aumentamos nossa exposição a ativos logísticos, em especial fundos com portfólio resiliente, aderentes ao *e-commerce* e com gestão de qualidade. Entre eles podemos citar o RBRL (RBR Logística), fundo com boa exposição nos mercados de Cajamar e Extrema, e o BLMG (BlueMacaw Logística), fundo com portfólio AAA estratégico e próximo a grandes centros urbanos no Rio de Janeiro e São Paulo. Ressaltamos que toda alocação em ativos geridos pela BlueMacaw **são isentos de taxa gestão** por parte do Renda+, aumentando consideravelmente o carregamento do fundo. Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos pode ser encontrada no Relatório Mensal do Renda+ Mar/21 ([clique aqui](#)).

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição de R\$0,65/cota de dividendos, mês de competência de Abril/21, o que representa Dividend Yield de 8,9% relativo a cota de mercado. Nossa expectativa é um aumento da distribuição ao longo dos próximos meses, conforme exposto abaixo¹.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$ 95,35, com retorno de 1,98% com relação ao valor da cota da 2a Emissão². Cabe ressaltar que o Fundo conta com R\$ 0,24 por cota de dividendos acumulados ainda não distribuídos.

Guidance Dividendos Renda+



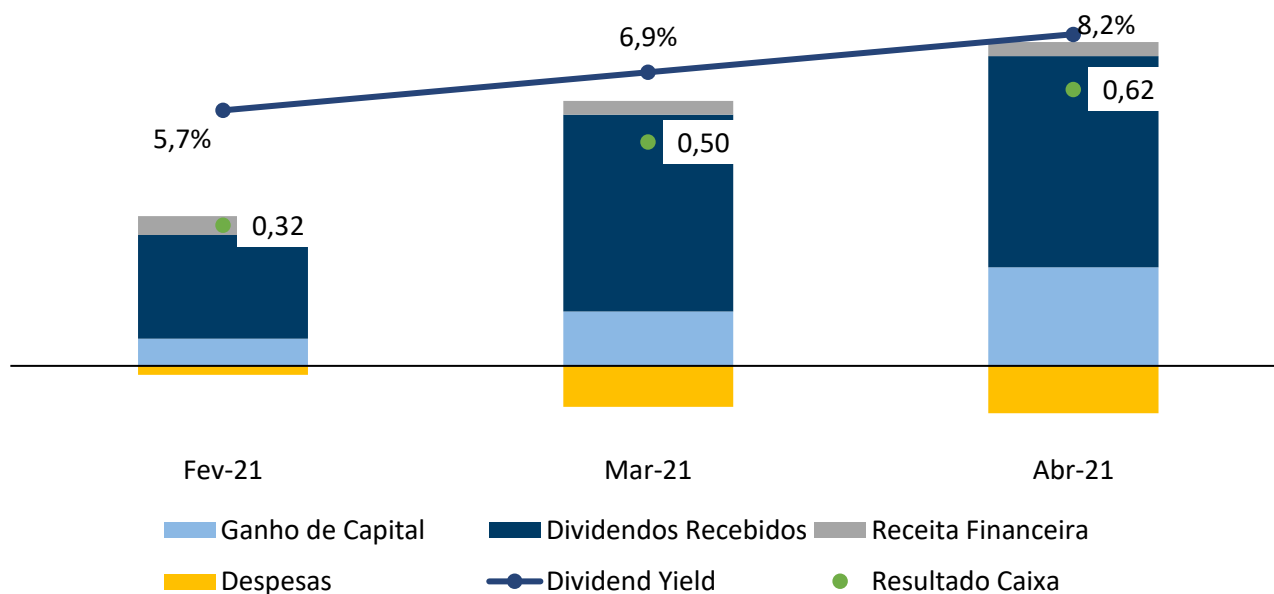
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura; (2) Considerando alienação da cota do BLMR11 ao valor patrimonial e o valor de aplicação da 2a Emissão

Performance do Fundo

No mês de Abril/2021 o IFIX apresentou valorização de 0,51% com acomodação das expectativas de aumento de juros. O **Renda+** por sua vez apresentou retorno patrimonial de 0,67%, o que mostra a resiliência do portfólio, entregando uma performance 0,16% superior ao IFIX no período.

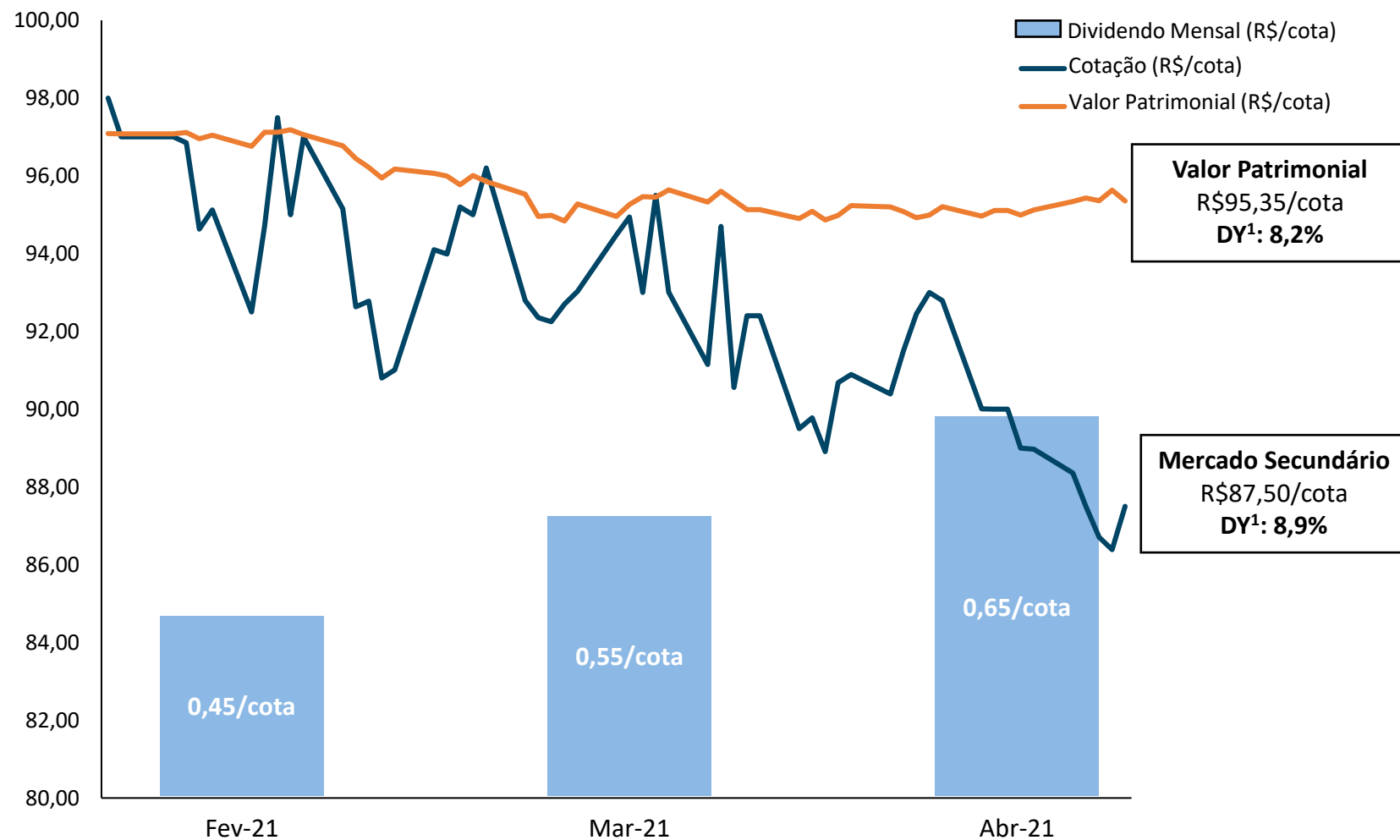
Anunciamos a distribuição de dividendos de competência de Abril/21 de R\$0,65/cota a ser pago em 14/Maio/2021. Nossa expectativa é um aumento da distribuição ao longo dos próximos meses, incluindo R\$0,05-0,10/cota vindo de ganho de capital³.

O **Renda+** terminou o mês com reserva de lucros não distribuídos de R\$0,24/cota.



Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial



(1) Dividend anualizado pago no mês de referência dividido pelo valor da cota de mercado ou do valor patrimonial, conforme o caso

Composição do Resultado

R\$/cota	Abr-21	Mar-21	Fev-21	2021	Início
Cota Aquisição ²	95,12	95,12	95,12	95,12	95,12
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,65	0,55	0,45	1,65	0,65
Dividend Yield ⁴	8,20%	6,94%	5,68%	6,94%	6,94%
Cota Patrimonial (R\$)	95,35	95,37	96,61	95,35	95,35
Ganho de Capital ex-dividendos	-0,02%	-1,29%	0,15%	0,24%	0,24%
Retorno Total Bruto	0,67%	-0,72%	5,82%	1,98%	7,18%
Delta CDI	0,46%	-0,92%	5,69%	1,32%	6,52%
Delta IFIX	0,16%	0,66%	5,58%	2,29%	7,49%

Fluxo de Caixa do Fundo

R\$/cota	Abr-21	Mar-21	Fev-21	2021	Início
Receitas Totais	0,72	0,60	0,34	2,00	2,00
Ganho de Capital	0,22	0,12	0,06	0,06	0,06
Dividendos Recebidos	0,48	0,44	0,23	1,85	1,85
Receita Financeira	0,02	0,03	0,04	0,09	0,09
Despesas Total	-0,13	-0,09	-0,02	-0,37	-0,37
Resultado Caixa	0,58	0,50	0,32	1,63	1,63
Resultado a Distribuir ¹	-0,65	-0,55	-0,45	-1,65	-1,65
Reserva Lucros Caixa	0,24	0,31	0,35	0,24	0,24

(1) Resultado distribuído no mês, com competência no mês anterior; (2) Cota da 2ª Emissão descontada dos custos da oferta; (3) 20% do que exceder o maior entre (i) IGPM + 3% e (ii) 4,5%, calculados semestralmente; (4) Dividendo anualizado dividido pelo valor de Emissão

Portfólio

Composição da Carteira

Logístico: Ao longo do mês de Abril aumentamos a nossa exposição ao setor via RBR Logística (RBRL11), um fundo que conta com gestão de qualidade de um portfólio estratégico com alta aderência ao e-commerce. Vemos a vacância no ativo de Hortolândia como um risco mitigado pela alta demanda por ativos logísticos evidenciada pela queda de vacância para galpões no Brasil para 12,6%² no 1T21 (vs. 1T20 17,7%). Além disso gostamos da estratégia de reciclagem do portfólio, materializada com a alienação do ativo de Resende no final de Março/21.

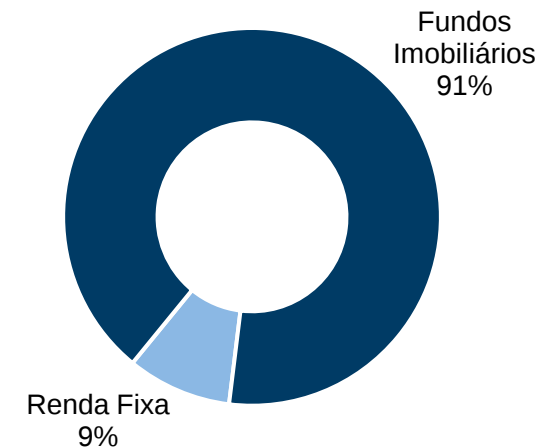
Ainda no setor, aumentamos nossa exposição ao BlueMacaw Logística (BLMR11). Gostamos do *pipeline* do fundo, bem distribuído em regiões urbanas e com locatários estratégicos (Via Varejo, Mercado Livre) com perfil de risco melhor quando comparado a outros ativos logísticos com vocação industrial. Além disso, o DY acima da média do mercado criou uma oportunidade interessante para ganho de capital no curto-prazo¹.

Recebíveis: Temos posicionado nossa carteira a ativos com maior exposição a CDI a fim de aproveitar a tendência de alta da Selic, com boa qualidade de crédito e gestão, como o MXRF11 (Maxi Renda), fundo que além de ativos *High Grade* e gestão de qualidade conta com exposição ao setor de permuta financeira, tipo de crédito que quando bem gerido traz resultados relevantes.

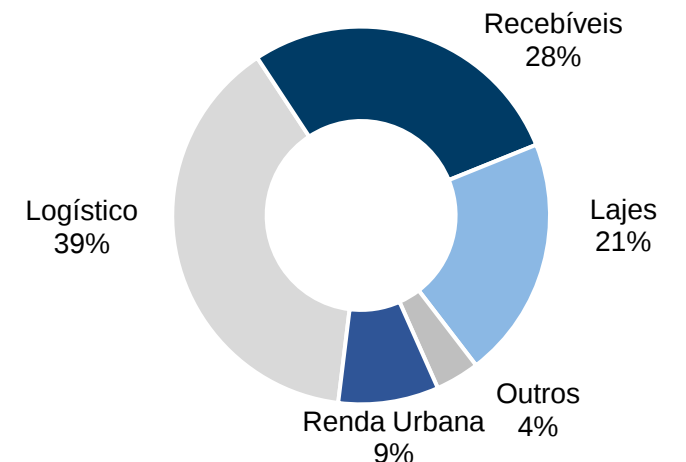
Além disso aumentamos nossa exposição em alguns fundos *High Yield* em ofertas primárias restritas (ICVM476) de forma a ter exposição a uma classe de ativos com retorno alto, sem o ágio que atualmente existe no mercado secundário. Para tal focamos em FIIs de gestoras com histórico amplo e *track-record* em seu setor de atuação. Nessa classe podemos citar o Canvas CRI FII (CCRF11). A Canvas Capital é uma gestora de ativos alternativos com R\$12bi sob gestão com um sólido track-record tanto em crédito HY quanto operações imobiliárias. Esperamos que conforme o fundo entregue um dividendo acima da média e parta para próximas emissões devemos ver uma valorização relevante da cota no mercado secundário, além de um carregamento interessante.

Lajes Corporativas: Optamos por nos posicionar no setor via ativos de alta qualidade, bem localizados, principalmente em São Paulo. Principal alocação hoje é BTG Pactual Corporate Fund (BRCR11). Acharmos que o fundo está em um bom ponto de entrada, com uma vacância abaixo da média e desconto relevante para o valor patrimonial. Por exemplo no preço atual estamos comprando ativos como o Cidade Jardim a R\$15k/m², o que acreditamos que seja um desconto relevante para o mercado atual.

Tipo de Ativo



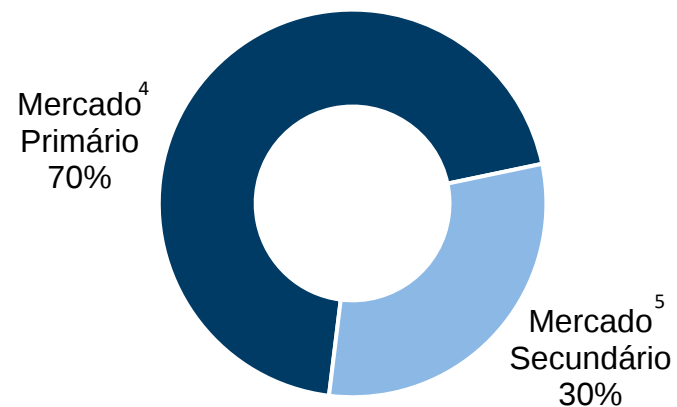
Tipo de FII



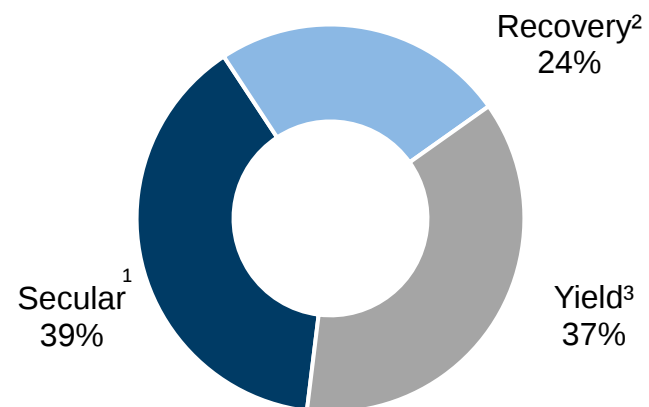
Portfólio

Composição da Carteira

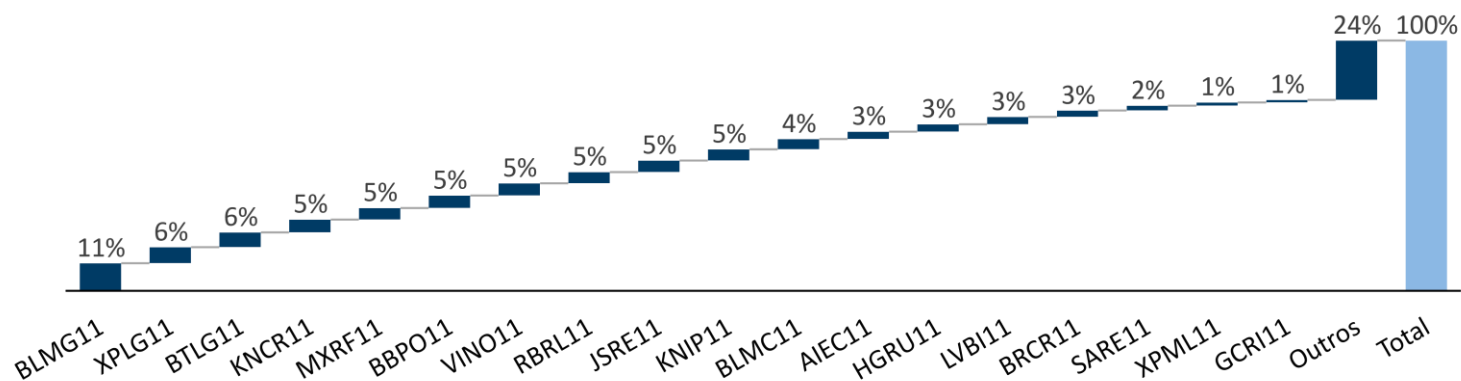
Forma de Aquisição



Estratégia de FII



Breakdown por ativos⁶



Informações Gerais

Renda+

- **Início do Fundo**

Agosto de 2020

- **Administrador**

BRL Trust Ltda DTVM
CNPJ 13.486.793/0001-42

- **Gestor**

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

- **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**

2.554.163

- **Patrimônio Líquido**

R\$ 243.538.508,92

- **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 95,35

- **Último Dividendo por Cota**

R\$ 0,65

- **Número de Cotistas**

3.745

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

Fale com o RI pelo e-mail: ri@bluemacaw.com

Visite nosso [site](#) para mais informações

Cadastre-se no nosso [mailing](#) para receber informações como relatórios gerenciais, fatores relevantes, entre outros



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

2019-20

> 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)**



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.