

Relatório Mensal | Maio 2021

# BlueMacaw Renda+ FOF FII

BLMR11

R\$93,42

Cota de Patrimonial<sup>2</sup>

R\$238,6M

Valor Patrimonial<sup>2</sup>

9,2%

Dividend Yield a mercado<sup>3</sup>

23

FIs no portfólio<sup>4</sup>

91%

Preço de Mercado<sup>2</sup> / Valor Patrimonial

95%

Alocação em ativos-alvo

## Comentários da Gestão

Ao longo do mês de Maio/21 notamos sinais positivos de retomada econômica (Varejo<sup>5</sup>: +10,1% YoY vs. 5,9% exp / Produção Industrial<sup>5</sup>: +10,5% YoY vs. 8,5% exp) e fiscal (Dívida/PIB<sup>5</sup>: 60,5% vs. 61,4% exp) apesar das restrições do período. Interessante notar que a correlação entre restrição de circulação e PMI<sup>6</sup> caiu significativamente (~50%) da primeira etapa da pandemia (Mar/20-Set/20) para a segunda (Oct/20-Mar/21), mostrando que a produção se adaptou ao novo cenário.

Além disso continuamos observando aceleração da vacinação contra a COVID-19 no país chegando ao fim do mês com 21,35% da população tendo recebido pelo menos a 1ª dose<sup>7</sup>. Após o relaxamento das restrições em Abril/21 houve aumento de infecções e de ocupação em UTIs, no entanto a correlação entre infecções e óbitos parece ter diminuído. Tal dissociação indica que as vacinações, em especial de grupos de risco, tem surtido efeito, melhorando as perspectivas sobre novas restrições mais severas no país. No segmento de lajes corporativas temos sentido reflexos positivos também, com aumento de demanda e diminuição de vacância em ativos estratégicos. O portfólio do **Renda+** matém uma alocação de 21% em lajes de boa qualidade, com localização ótima, principalmente na cidade de São Paulo.

**No mês de Maio/21 o IFIX teve desvalorização de 1,56%, aumentando a queda desde o início do ano (YTD -1,87%). A cota patrimonial do Renda+ desvalorizou 1,35% no período e valorizou 0,63% desde o início do fundo, 2,50% acima do mercado.** Principal setor detrator do IFIX ao longo do mês foi o setor de Lajes Corporativas (-0,50%), puxado especialmente por fundos que não fazem parte do portfólio **Renda+**. Também contribuiu negativamente para a performance o setor de Crédito (-0,44%), em especial alguns fundos High Yield que atualmente não temos na carteira.

A principal posição setorial do portfólio segue sendo ativos Logísticos (39%), em especial fundos com portfólio resiliente, aderentes ao *e-commerce* e com gestão de qualidade. Praticamente todos os FIs Logísticos do nosso portfólio divulgaram notícias positivas ao longo do mês de Maio/21, seja com execução de pipeline (LVBI, XPLG, BLMG), seja via alienação de ativos gerando ganho de capital e melhorando a qualidade do portfólio (BTLG, RBRL). Apesar disso o mercado os fundos logísticos em geral depreciou, contribuindo para 0,38% da queda do IFIX neste período. Entendemos que tal movimento não reflete o valor intrínscio dos ativos, e seguimos confiantes na reprecificação do mercado no curto/médio prazo. Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos pode ser encontrada no Relatório de Mar/21 ([clique aqui](#)).

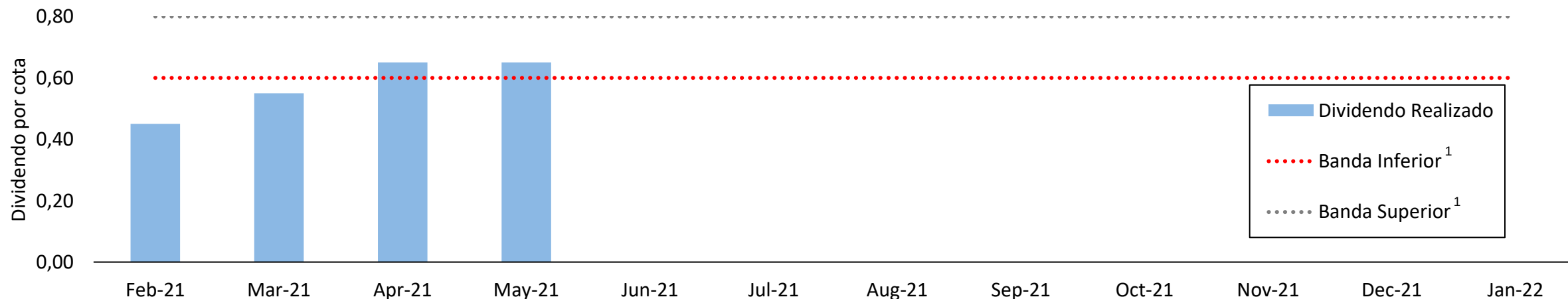
A movimentação no portfólio em Maio/21 foi de aproximadamente 14%, um percentual pequeno considerando o histórico do fundo. No cenário de turbulência que se instalou ao longo de Maio/21 optamos por manter o compasso de espera, fazendo alocações oportunísticas e poucas alienações, convictos da qualidade do portfólio e em suas perspectivas positivas. Apesar disso utilizamos o caixa para aumentar algumas posições, em especial nossa exposição a FIs de Crédito em ofertas primárias.

## Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição de R\$0,65/cota de dividendos, mês de competência de Maio/21, o que representa Dividend Yield de 9,2% relativo a cota de mercado do fechamento de Maio/21. Nossa expectativa é um aumento da distribuição ao longo dos próximos meses, conforme nossas teses madurem<sup>1</sup>.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$ 93,42, com retorno de 0,63% com relação ao valor da cota da 2a Emissão<sup>2</sup>.

### 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

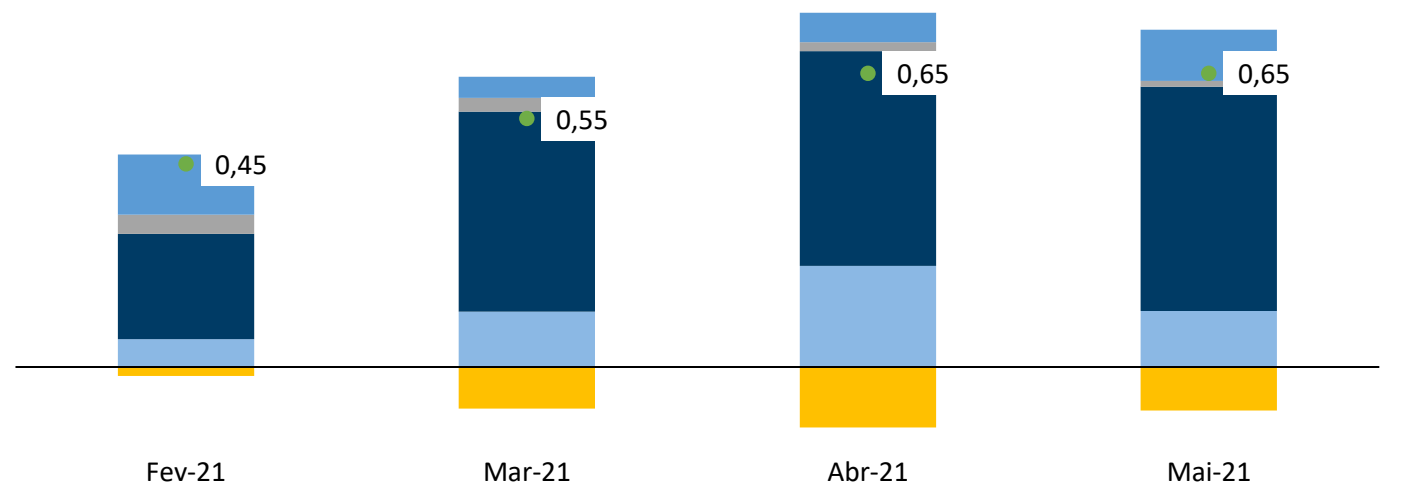


## Performance do Fundo

No mês de Maio/2021 o IFIX apresentou desvalorização de 1,56% com acomodação das expectativas de aumento de juros e temores fiscais. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de 1,35%, o que é um resultado negativo em termos absolutos, mas mostra que o perfil defensivo do portfólio entregou uma performance 0,21% superior ao IFIX no período, assim como os períodos anteriores.

Anunciamos a distribuição de dividendos de competência de Maio/21 de R\$0,65/cota a ser pago em 15/Junho/2021. Nossa expectativa é um aumento da distribuição ao longo dos próximos meses, incluindo R\$0,05-0,10/cota vindo de ganho de capital<sup>1</sup>.

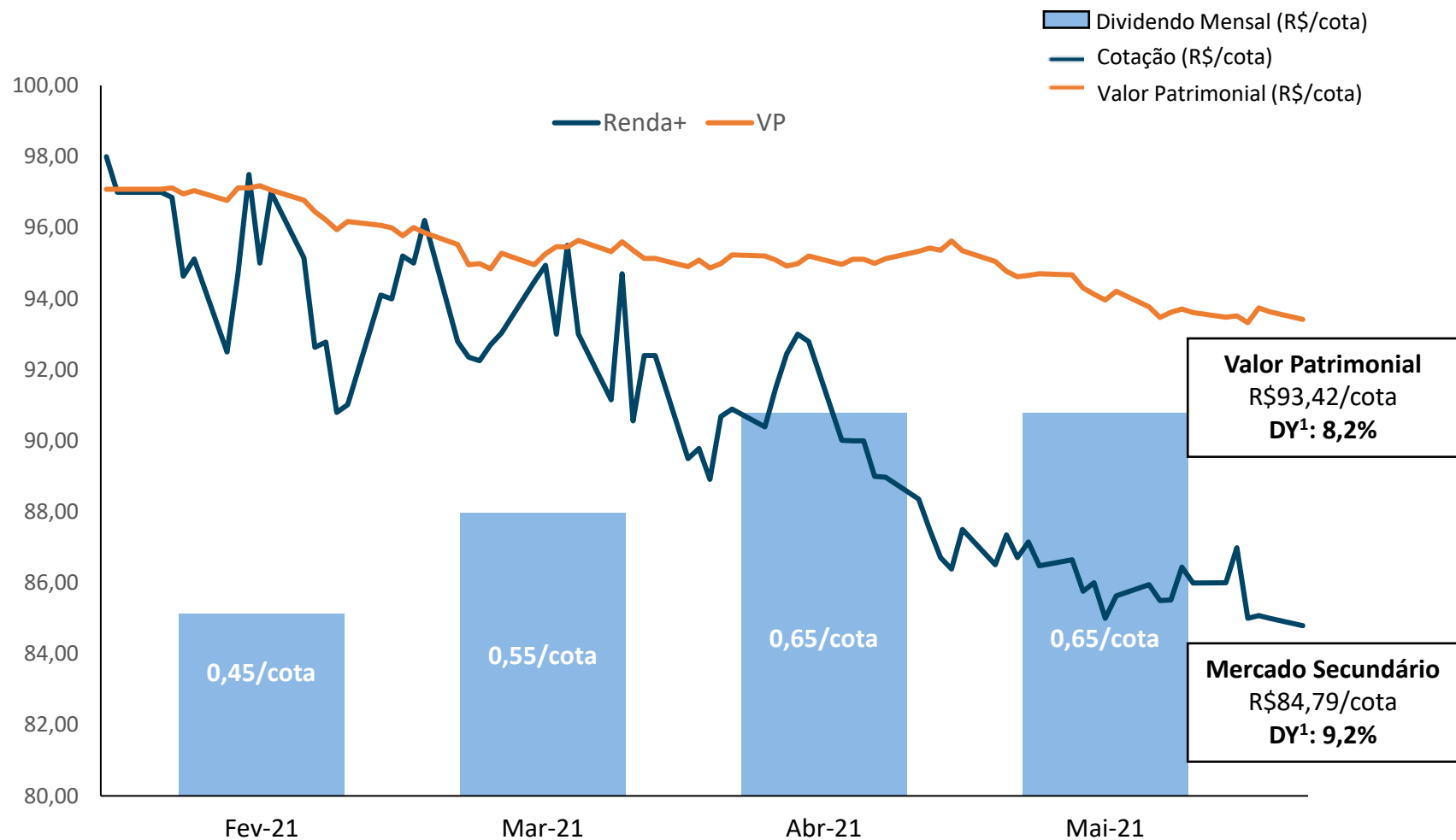
O **Renda+** terminou o mês com reserva de lucros não distribuídos de **R\$0,13/cota**.



■ Ganho de Capital ■ Dividendos Recebidos ■ Receita Financeira ■ Despesas ■ Reserva de Lucro ● Dividendos Pagos

# 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                               | Mai-21        | Abr-21       | Mar-21        | 2021         | Início       |
|----------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Cota Aquisição <sup>2</sup>            | 95,12         | 95,12        | 95,12         | 95,12        | 95,12        |
| Rendimento Distribuido (R\$/Cota)      | 0,65          | 0,65         | 0,55          | 2,30         | 2,30         |
| Dividend Yield <sup>4</sup>            | 8,20%         | 8,20%        | 6,94%         | 7,25%        | 7,25%        |
| Cota Patrimonial (R\$)                 | 93,42         | 95,35        | 95,37         | 93,42        | 93,42        |
| <b>Retorno Patrimonial<sup>5</sup></b> | <b>-1,35%</b> | <b>0,67%</b> | <b>-0,72%</b> | <b>0,63%</b> | <b>0,63%</b> |
| <b>Delta CDI</b>                       | <b>-1,93%</b> | <b>0,49%</b> | <b>-0,89%</b> | <b>0,62%</b> | <b>0,62%</b> |
| <b>Delta IFIX</b>                      | <b>0,21%</b>  | <b>0,16%</b> | <b>0,66%</b>  | <b>2,50%</b> | <b>2,50%</b> |

## Fluxo de Caixa do Fundo

| R\$/cota                            | Mai-21       | Abr-21       | Mar-21       | 2021         | Início       |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Receitas Totais</b>              | <b>0,63</b>  | <b>0,72</b>  | <b>0,60</b>  | <b>2,63</b>  | <b>2,63</b>  |
| Ganho de Capital                    | 0,12         | 0,22         | 0,12         | 0,18         | 0,18         |
| Dividendos Recebidos                | 0,50         | 0,48         | 0,44         | 2,35         | 2,35         |
| Receita Financeira                  | 0,01         | 0,02         | 0,03         | 0,11         | 0,11         |
| <b>Despesas Total</b>               | <b>-0,10</b> | <b>-0,13</b> | <b>-0,09</b> | <b>-0,47</b> | <b>-0,47</b> |
| <b>Resultado Caixa</b>              | <b>0,54</b>  | <b>0,58</b>  | <b>0,50</b>  | <b>2,17</b>  | <b>2,17</b>  |
| Resultado a Distribuir <sup>1</sup> | -0,65        | -0,65        | -0,55        | -2,30        | -2,30        |
| <b>Reserva Lucros Caixa</b>         | <b>0,13</b>  | <b>0,24</b>  | <b>0,31</b>  | <b>0,13</b>  | <b>0,13</b>  |

(1) Resultado distribuido 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; (5) variação patrimonial do período desconsiderando o dividendo provisionado contabilmente.

# Portfólio

## Composição da Carteira

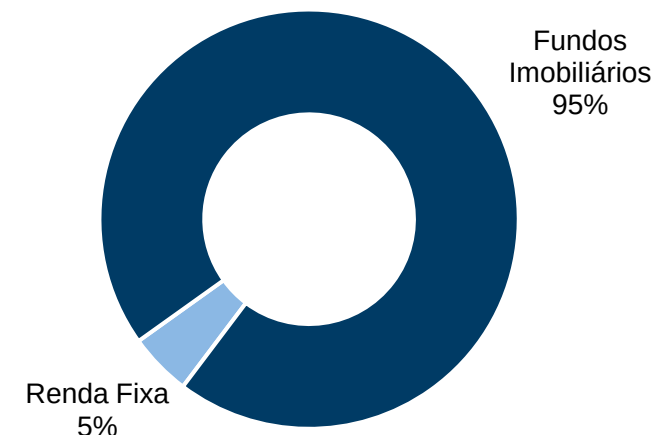
**Logístico:** Setor segue como nossa principal alocação. Em nossa opinião é o melhor perfil de Risco x Retorno atualmente. Conforme exploramos recentemente em um artigo ([clique aqui](#)) o setor vive um momento de crescente demanda sustentada pela penetração do varejo online. Tal demanda se reflete em diversos potenciais para geração de valor em portfólios aderentes ao *e-commerce* (i.e. **Retorno Maior**), como por exemplo a alienação de ativos com perfil de risco acima da média do portfólio, com ganho de capital, executada pelos fundos RBRL (RBR Logística) e BTLG (BTG Logística).

Na mesma linha tal vento a favor diminui a chance de vacância prolongada dada a demanda crescente e oferta limitada em certas regiões (i.e. **Risco Menor**). Já percebemos tal tendência na prática, com LVBI (VBI Logística) recebendo rescisão de um contrato com a DHL para o ativo de Araucária mas conseguindo locar o ativo para o Magazine Luiza antes da vacância financeira. Da mesma forma vemos a vacância no ativo de Hortolândia do RBRL (RBR Logística) como um risco baixo já mitigado pela indicação do gestor de que devem fechar um contrato no curto prazo para duas varejistas online. Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos pode ser encontradas no Relatório Mensal do Renda+ Mar/21 ([clique aqui](#)).

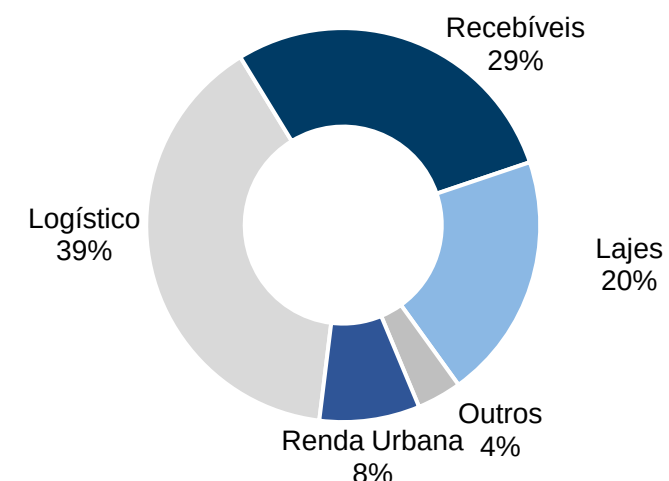
**Recebíveis:** Seguimos com nossa visão de alocar em ativos *High Yield* via ofertas primárias no valor patrimonial, e *High Grade* no mercado secundário, com desconto para o valor patrimonial. Aumentamos nossa exposição em alguns fundos *High Yield* em ofertas primárias restritas (ICVM476) de forma a ter exposição a uma classe de ativos com retorno alto, sem pagar ágio. Para tal focamos em FIIs de gestoras com histórico amplo e comprovada experiência 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. Também alocamos no HSAF (HSI Ativos Financeiros).

**Lajes Corporativas:** Apesar dos temores sobre quando efetivamente se dará a volta da normalidade, já temos observado um aumento da demanda no setor de lajes, com empresas acelerando a tomada de decisão. 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). Achamos 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/m<sup>2</sup>, o que acreditamos que seja um desconto relevante para o mercado atual.

### Tipo de Ativo



### Tipo de FII

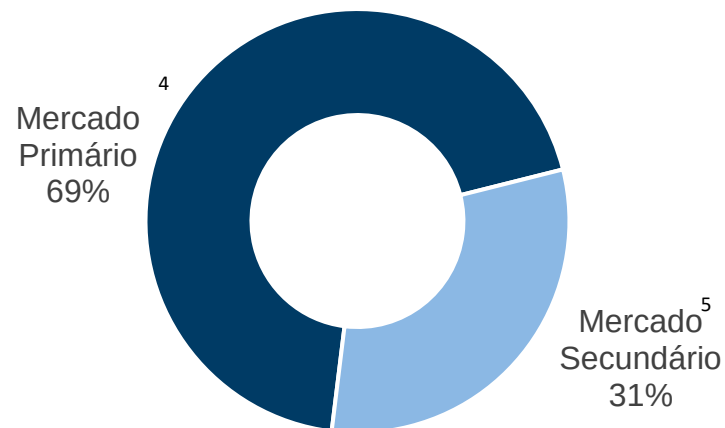




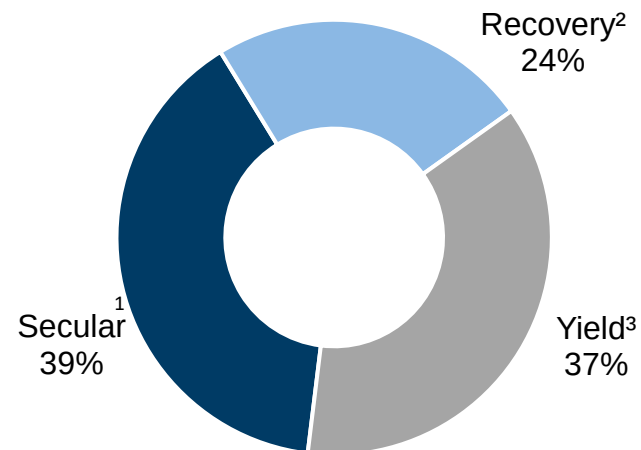
# Portfólio

## Composição da Carteira

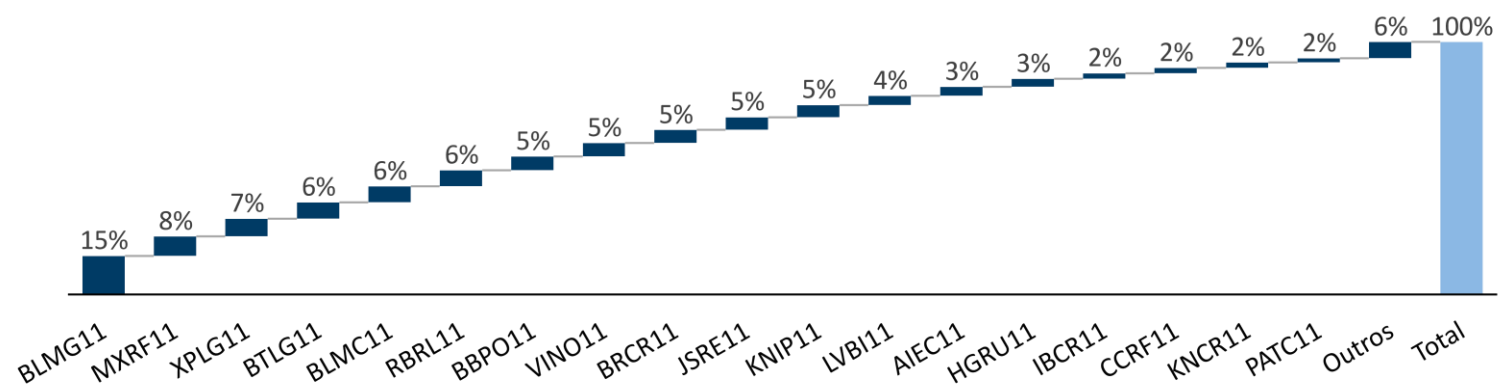
### Forma de Aquisição



### Estratégia de FII



### Breakdown por ativos<sup>6</sup>



Classificação de Oportunidades **Renda +** conforme metodologia da gestora: (1) Ativos com crescimento a longo prazo, forte impulso de demanda e desbalanços oferta / demanda; (2) Ativos com forte impacto COVID-19, baixo estoque estrutural e recuperação a médio prazo; (3) Contratos atípicos, estruturas de renda fixa e potencial de arbitragem e liquidez; (4) Aquisição de ativos via ofertas públicas ICVM 400 e ICVM 476; (5) Aquisição de ativos fora de ofertas, em mercado organizado (B3); (6) posição com 1 mês de defasagem para proteger a estratégia.



# 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\$ 238.601.912,47

- **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 93,42

- **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](mailto: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\$6bi<sup>1</sup>**

Investimentos imobiliários nos  
últimos 10 anos

**+R\$2bi**

Em ativos sob gestão

**+25%<sup>1</sup>**

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  
investidos<sup>1</sup>

TIR 26% a.a.<sup>1</sup>

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  
estruturados<sup>1</sup>

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.