

Relatório Mensal | Junho 2021

BlueMacaw Renda+ FOF FII

BLMR11

Informações Gerais

Renda+ (BLMR11)

▪ **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\$ 232.833.007,62

▪ **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 91,16

▪ **Último Rendimento por Cota**

R\$ 0,65

▪ **Número de Cotistas**

3.960

R\$0,65
Rendimentos por
cota

3,26%
Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

24
FIIs no Portfólio⁵

9,5%
Dividend Yield a
mercado³

90%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial

98%
Alocação em
Ativos Alvo



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: 30-Junho/2021; (3) rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês; (4) variação patrimonial do período desconsiderando o rendimento provisionado contabilmente; (5) ativos maiores que 0,50%

Comentários da Gestão

O mês de Junho/21 foi marcado pela proposta de reforma tributária do Ministério da Economia, incluindo uma proposta de fim da isenção sobre rendimentos de FII's, que trouxe nervosismo ao mercado. Ao longo do mês de Julho/21 o risco de aprovação de tal medida diminuiu consideravelmente com a proposta substitutiva apresentada pelo relator do congresso, deputado Celso Sabino, retirando menção ao fim da isenção. Importante notar que tal proposta foi discutida amplamente com entes da sociedade bem como os poderes executivo e legislativo. A **BlueMacaw** entende que existem vários argumentos para a manutenção da isenção, em especial suas características de democratização dos investimentos imobiliários de qualidade para os pequenos investidores. 1,4 milhões de brasileiros seriam impactados negativamente pelo fim da isenção, 60% dos quais tem investimentos em FII's inferiores a R\$10 mil. Além disso a diminuição da atratividade dos FII's trariam impactos negativos ao longo da cadeia retirando capital do setor imobiliário. Seguimos monitorando a situação de perto, inclusive participando de grupos com acesso direto à discussão.

O mês seguiu com indicadores acima das expectativas de mercado na economia (PIB²: +1,0% YoY vs. 0,5% exp) e fiscal (Dívida/PIB²: 59,7% vs. 60,7% exp) apesar das restrições do período. Interessante notar que a correlação entre restrição de circulação e PMI³ 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 34,2% da população tendo recebido pelo menos a 1ª dose⁴. Apesar do aumento de movimentação no período foi verificado uma redução relevante das mortes relacionadas a COVID-19 no período⁴ (Média 7D: 1.610 em Junho/21 vs. 2.481 em Abril/21). O segmento de Lajes Corporativas apresentou reflexos positivos também, com aumento de demanda relevante e diminuição de vacância em ativos estratégicos. O portfólio do **Renda+** mantém uma alocação de 20% em lajes com as mais altas especificações técnicas, com ótima localização principalmente na cidade de São Paulo.

No mês de Junho/21 o IFIX teve desvalorização de 2,19%, aumentando a queda desde o início do ano (YTD -4,02%). A cota patrimonial do Renda+ desvalorizou 1,73% no período, uma performance melhor que o IFIX em 3,26%.

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. Conforme mencionado em relatórios anteriores o setor tem se beneficiado pela tendência secular positiva e praticamente todos os FII's Logísticos do nosso portfólio divulgaram notícias positivas ao longo dos últimos meses, seja com execução de pipeline e diminuição de vacância (LVBI, XPLG, BLMG, RBRL), seja via alienação de ativos gerando ganho de capital e melhorando a qualidade média do portfólio (BTLG, RBRL). Tais notícias apenas comprovam a qualidade operacional dos ativos e nos deixa ainda mais convictos de que o **Renda+** possui um portfólio de qualidade para passar por turbulências de mercado.

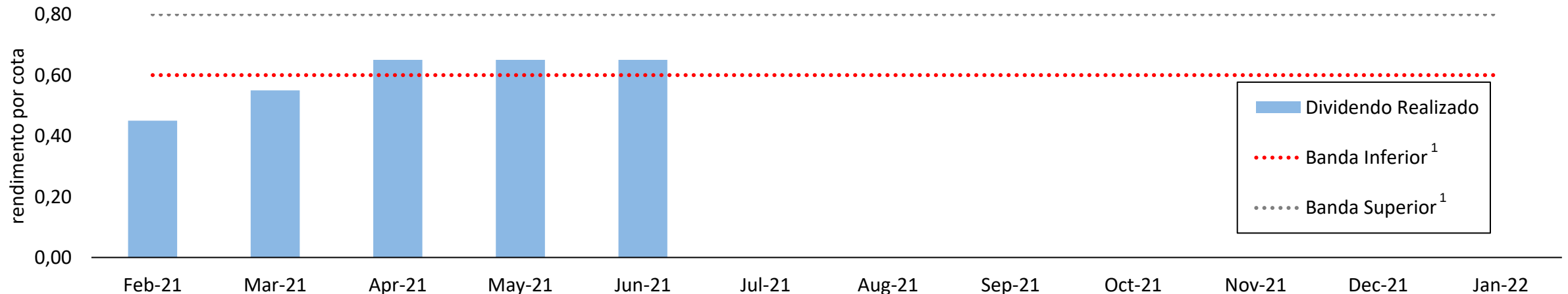
A movimentação no portfólio em Junho/21 foi de aproximadamente 11%, um percentual pequeno considerando o histórico do fundo. No cenário de turbulência que se instalou ao longo de Junho/21 optamos por manter o compasso de espera, fazendo alocações oportunísticas e aproveitando eventuais arbitragens.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,65/cota, mês de competência de Junho/21, o que representa Dividend Yield de 9,5% relativo a cota de mercado do fechamento de Junho/21. Nossa expectativa é de manutenção do nível atual, e aumento da distribuição conforme nossas teses maturem¹.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$ 91,16, com retorno 3,26% superior ao IFIX com relação ao valor da cota da 2a Emissão².

Guidance Rendimentos Renda+

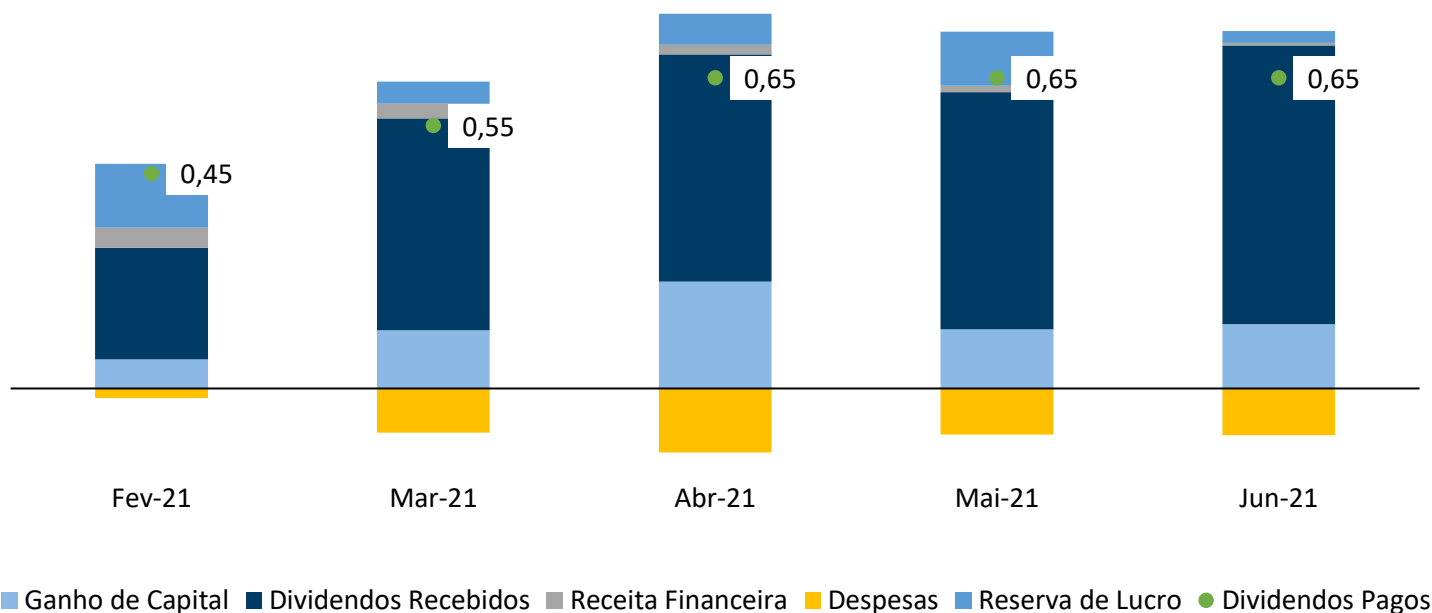


Performance do Fundo

No mês de Junho/2021 o IFIX apresentou desvalorização de 2,19% puxada por temores relacionados a reforma fiscal. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de 1,73%, o que é um resultado negativo em termos absolutos, mas mostra que o perfil defensivo do portfólio entregou uma performance 0,45% superior ao IFIX no mês, assim como os períodos anteriores.

Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Junho/21 de R\$0,65/cota pago em 15 de Julho de 2021. Nossa expectativa é de manutenção do nível atual e aumento da distribuição conforme nossas teses madurem¹.

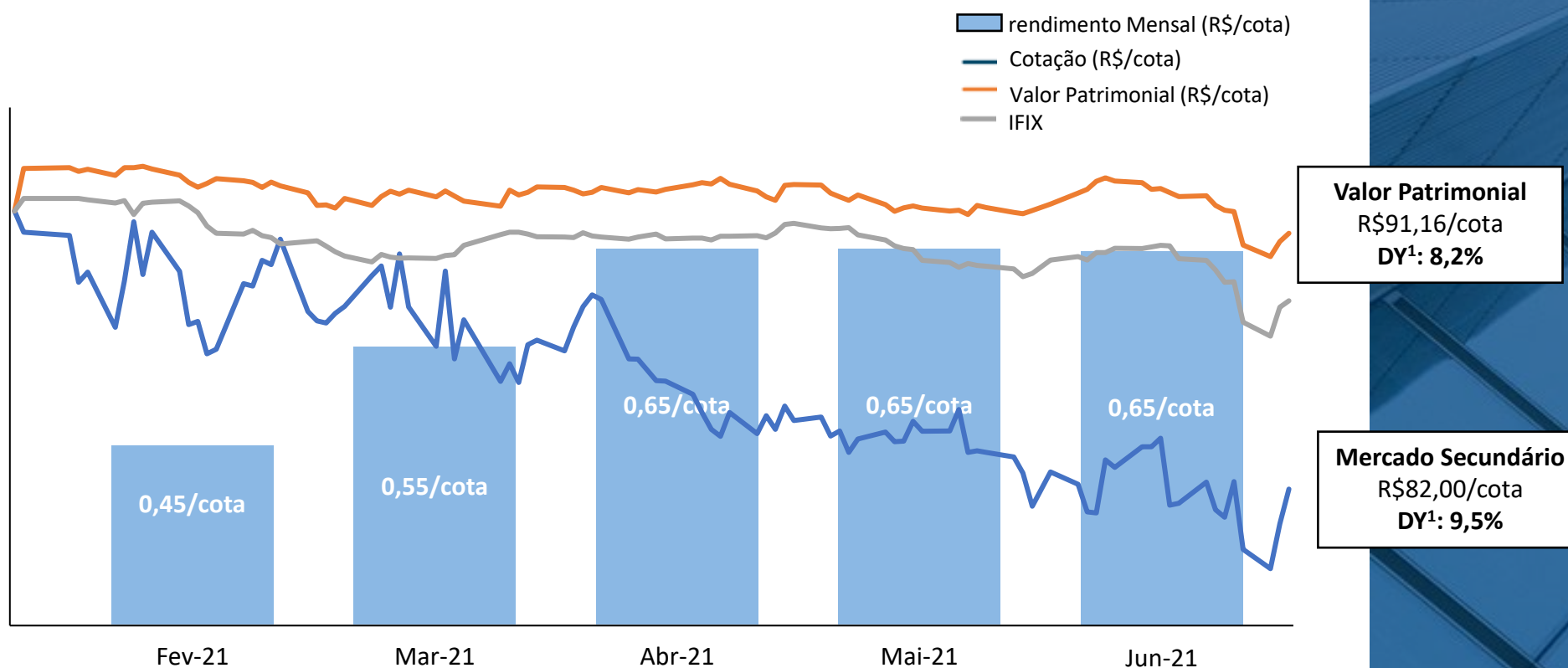
O **Renda+** terminou o mês com reserva de lucros não distribuídos de **R\$0,11/cota**.



Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Junho/21 a cota BLMR11:BZ desvalorizou 3,29% no mercado secundário, aumentando o desconto para o valor patrimonial para 10% apesar da performance superior do valor patrimonial. Importante notar que a variação da cota no mercado secundário não impacta nem é reflexo da performance do portfólio detido pelo fundo, muito menos uma indicação de dividendos futuros.



Composição do Resultado

R\$/cota	Jun-21	Mai-21	Abr-21	2021	Início
Cota Aquisição ²	95,12	95,12	95,12	95,12	95,12
Rendimento Distribuido (R\$/Cota)	0,65	0,65	0,65	2,95	2,95
Dividend Yield ³	8,20%	8,20%	8,20%	7,44%	7,44%
Cota Patrimonial (R\$)	91,16	93,42	95,35	91,16	91,16
Retorno Patrimonial⁴	-1,73%	-1,35%	0,67%	-1,06%	-1,06%
Delta CDI	-2,10%	-1,93%	0,49%	-1,08%	-1,08%
Delta IFIX	0,45%	0,21%	0,16%	3,26%	3,26%

Fluxo de Caixa do Fundo

R\$/cota	Jun-21	Mai-21	Abr-21	2021	Início
Receitas Totais	0,72	0,63	0,72	3,36	3,36
Ganho de Capital	0,13	0,12	0,22	0,32	0,32
Dividendos Recebidos	0,58	0,50	0,48	2,93	2,93
Receita Financeira	0,01	0,01	0,02	0,11	0,11
Despesas Total	-0,10	-0,10	-0,13	-0,56	-0,56
Resultado Caixa	0,63	0,54	0,58	2,79	2,79
Resultado a Distribuir ¹	-0,65	-0,65	-0,65	-2,95	-2,95
Reserva Lucros Caixa	0,11	0,13	0,24	0,11	0,11

(1) Resultado distribuido no mês, com competência no mês anterior; (2) Cota da 2ª Emissão descontada dos custos da oferta (3) rendimento anualizado dividido pelo valor de Emissão; (4) variação patrimonial do período desconsiderando o rendimento provisionado contabilmente.

Portfólio

Composição da Carteira

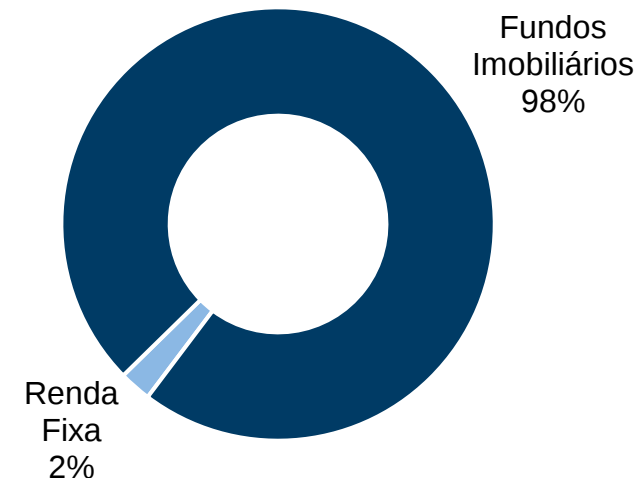
Logístico: Setor segue como nossa principal alocação. Em nossa opinião é o melhor perfil de Risco x Retorno atualmente. Conforme exploramos recentemente em um artigo ([clique aqui](#)) o setor vive um momento de crescente demanda sustentada pela penetração do varejo online. Tal demanda se reflete em 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 recisão 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 pelo anuncio de locação de parte do galpão para a B2W ao longo de Julho/21. Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos pode ser encontradas no Relatório Mensal do Renda+ Mar/21 ([clique aqui](#)).

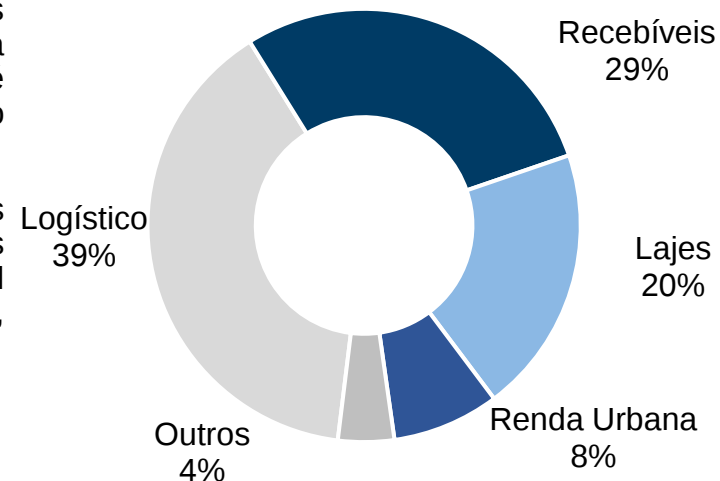
Recebíveis: Seguimos com nossa visão de alocar em ativos *High Yield* via ofertas primárias no valor patrimonial, e *High Grade* no mercado secundário, com desconto para o valor patrimonial. Aumentamos nossa exposição em alguns fundos *High Yield* em ofertas primárias restritas (ICVM476) de forma a ter 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.

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). Achemos que o fundo está em um bom ponto de entrada, com uma vacância abaixo da média e desconto relevante para o valor patrimonial.

Tipo de Ativo



Tipo de FII



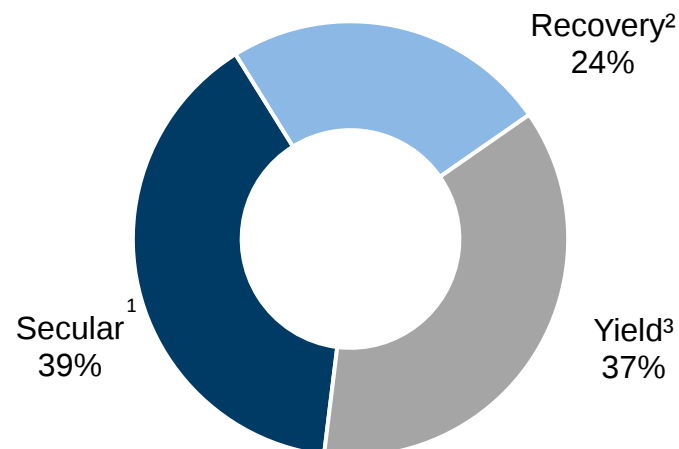
Portfólio

Composição da Carteira

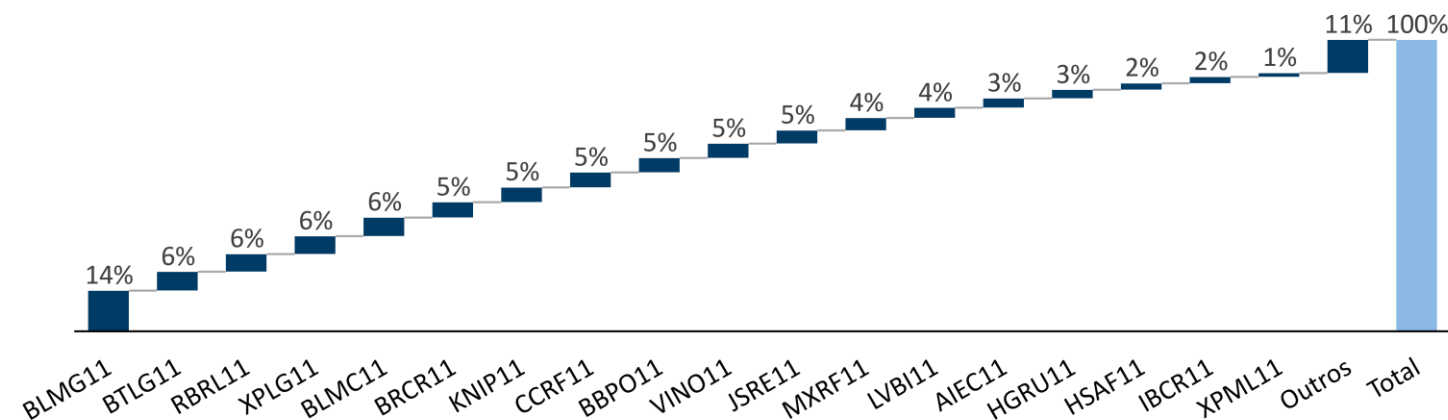
Forma de Aquisição

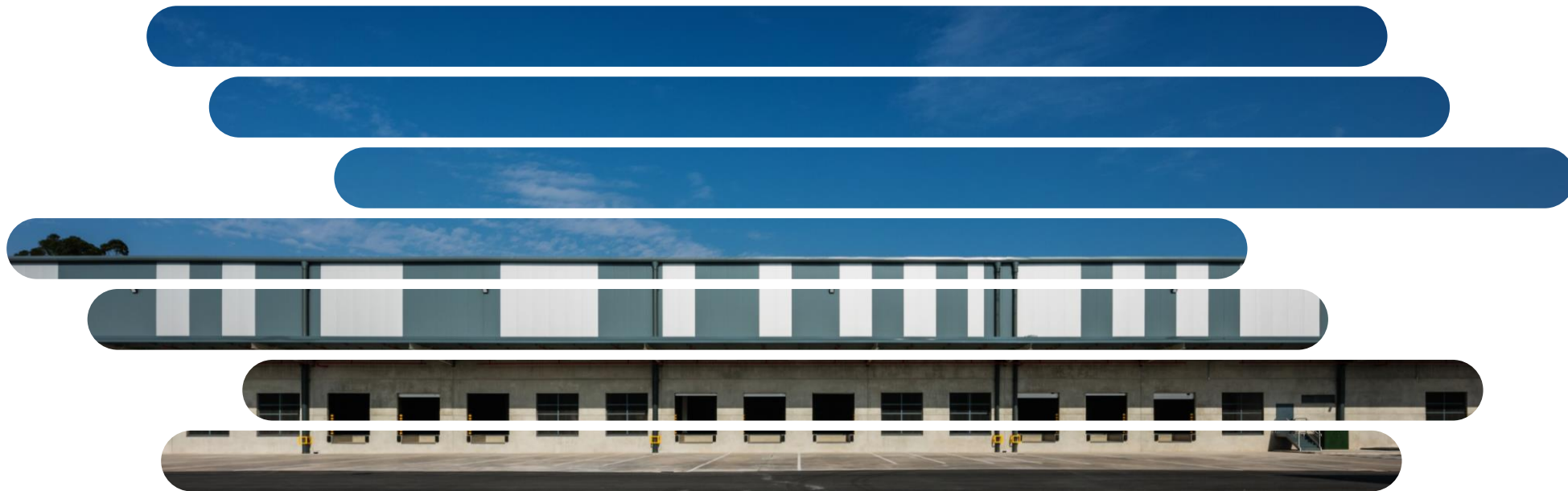


Estratégia de FII



Breakdown por ativos⁶





Relações Com Investidores

Contato

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

Fale com o RI através de nossos canais:



+11 99882.3939



ri@bluemacaw.com



bluemacaw.com



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

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.