

Relatório Mensal | Julho 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\$ 235.987.183,00

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 92,39

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,65

▪ Número de Cotistas

4.095

R\$0,65
Rendimentos por
cota

2,84%
 Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

23
FIIs no Portfólio⁵

9,4%
Dividend Yield a
mercado³

90%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial

97%
Alocação em
Ativos Alvo



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

(*) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura; (2) Data-base: 30-Julho/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

No mês de Julho/21 tivemos notícias positivas com a dissipação dos temores de tributação de rendimentos de FIIs, contra-balanceadas parcialmente por notícias negativas relacionadas à deterioração do panorama fiscal e político que levaram a um aumento da curva de juros IPCA (NTN-B 2026) em 29 bps fechando o período em 3,88%. Quando comparado ao Yield do IFIX anualizado (8,11%) temos um spread de 423 bps, 33 bps maior que Junho/21 e 92 bps maior que a média histórica, tornando ainda mais atrativo o mercado de FII.

Além disso continuamos observando aceleração da vacinação contra a COVID-19 no país chegando ao fim do mês com 49,43% da população tendo recebido pelo menos a 1ª dose⁴. Apesar do aumento de movimentação no período foi verificada uma redução relevante das mortes relacionadas a COVID-19 no período⁴ (Média 7D: 989 em Julho/21 vs. 1.610 em Junho/21). O segmento de Lajes Corporativas já apresenta reflexos positivos, com aumento de demanda e diminuição de vacância em ativos estratégicos. Como exemplo podemos citar o Eldorado Business Tower que fechou o 1ºS21 com 100% de ocupação, vs. ocupação de 30% em Dezembro/20. O **Renda+** mantém uma alocação de 20% em lajes com as mais altas especificações técnicas e ótima localização principalmente na cidade de São Paulo como parte da sua estratégia de Recovery focada em ganho de capital no médio prazo.

No mês de Julho/2021 o IFIX apresentou valorização de 2,51%. O Renda+ por sua vez apresentou uma valorização patrimonial de 2,08%. Considerando a performance desde o início dos ruídos relacionados à Reforma Fiscal (Junho /21 e Julho/21) o IFIX performou positivamente 0,27% enquanto o Renda+ entregou um resultado positivo de 0,30%.

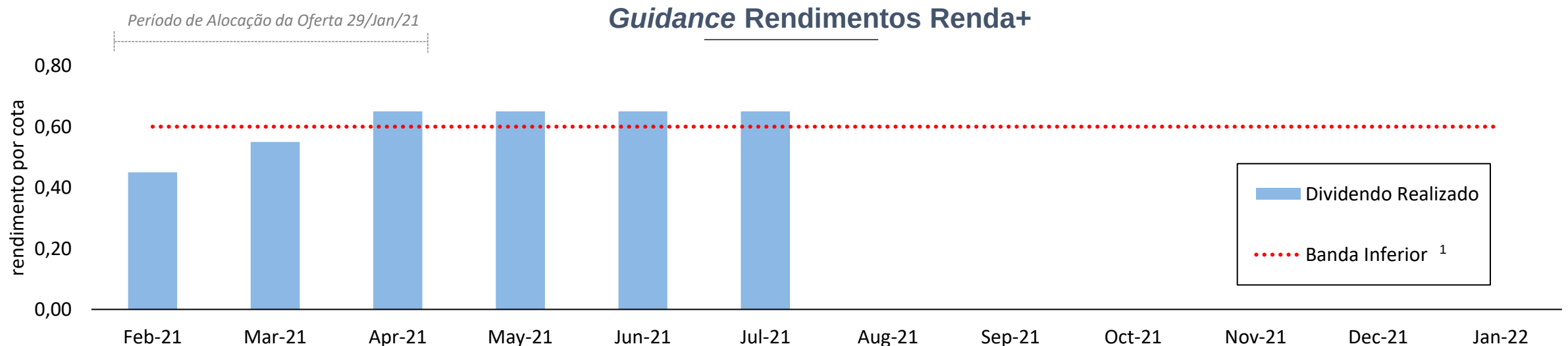
A principal posição setorial do portfólio segue sendo em ativos Logísticos (40%), em especial fundos com portfólio resiliente, aderentes ao *e-commerce* e com gestão de qualidade. Tal tese tem se mostrado acertada do ponto de vista operacional, sustentada pelo aumento de consumo do *e-commerce* com 20,2 milhões novos consumidores no ano passado⁵, movimentando um total de R\$126,3 bilhões⁵. No 2ºT21 a absorção líquida atingiu recorde de 771,7k m² com vacância caindo para 11% no país e 10% no estado de São Paulo⁶, patamar que pode sustentar aumento de preço real de locação. Praticamente todos os FIIs 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 convictos de que o **Renda+** possui um portfólio bastante resiliente.

O Renda+ fechou o mês de Julho/21 com um desconto de 10% para o valor patrimonial. É da natureza do mercado de Renda Variável a volatilidade e relativa ineficiência no processamento de informações e precificação de risco: a gestão do **Renda+** inclusive se aproveita de tais ineficiências como investidor de FIIs. A precificação negativa da cota do Renda+ (BLMR11:B3) é uma consequência indesejada de tal ineficiência, ainda mais considerando que temos entregado um resultado, acima das expectativas iniciais, apesar do cenário desafiador. Para explorar mais o assunto e trazer mais transparência ao relatório mensal uma sessão adicional **Insights Renda+: Mercado Secundário**, bem como uma quebra mais detalhada de como estamos trabalhando para trazer valor ao investidor que confiou seus recursos ao **Renda+**.

Comentários da Gestão

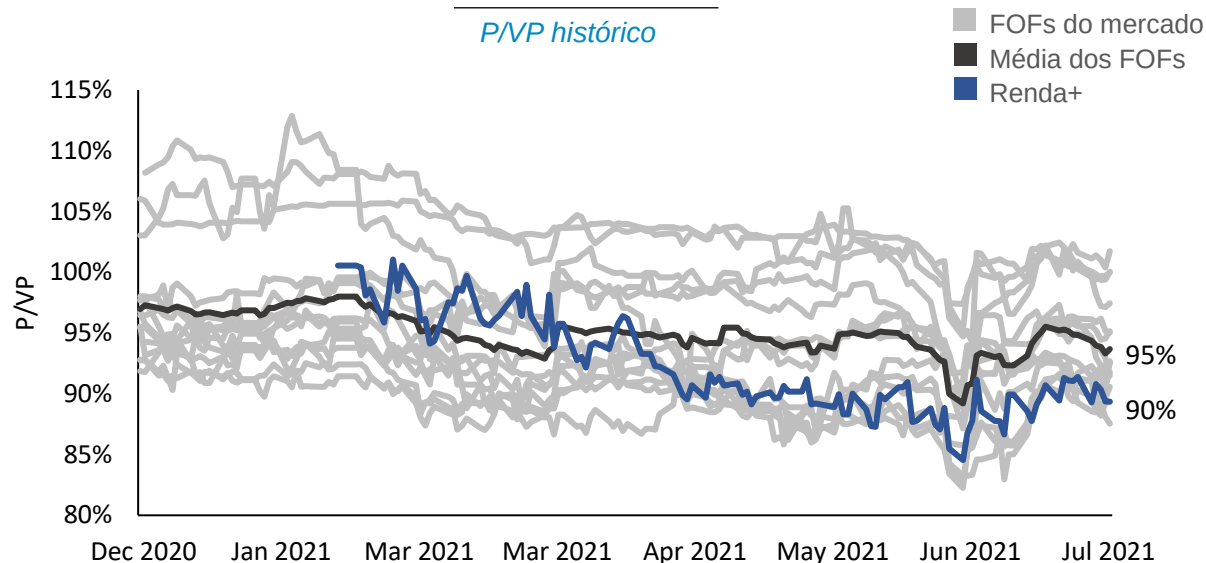
Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,65/cota, mês de competência de Julho/21, o que representa Dividend Yield de 9,4% relativo a cota de mercado do fechamento de Julho/21. Nossa expectativa é de manutenção do nível atual, e aumento da distribuição conforme nossas teses maturem¹.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$ 92,39, com retorno 2,84% superior ao IFIX com relação ao valor da cota da 2a Emissão².



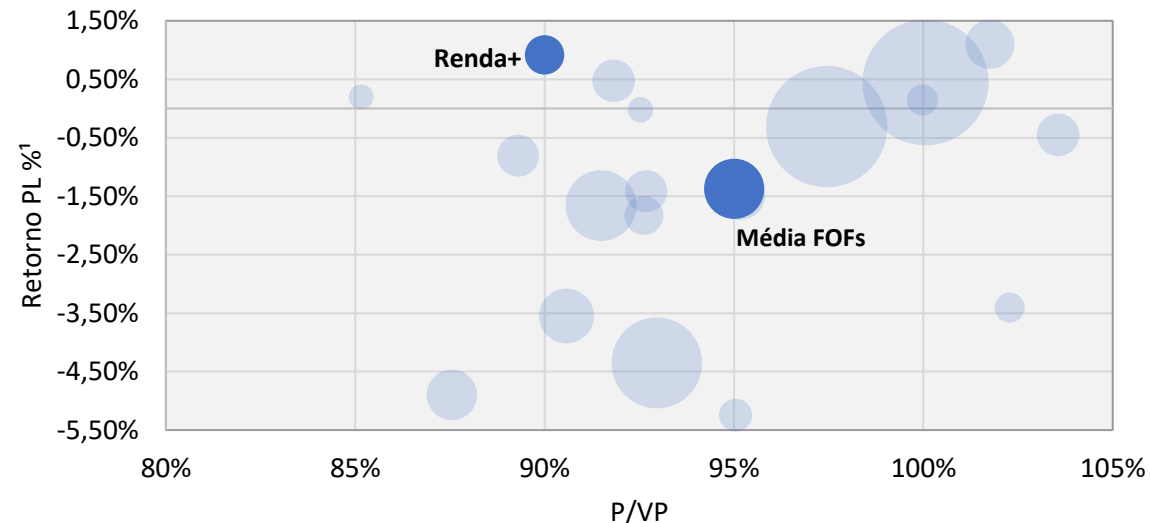
P/VP de FOFs²

P/VP histórico



Retorno Patrimonial de FOFs²

Retorno Patrimonial¹



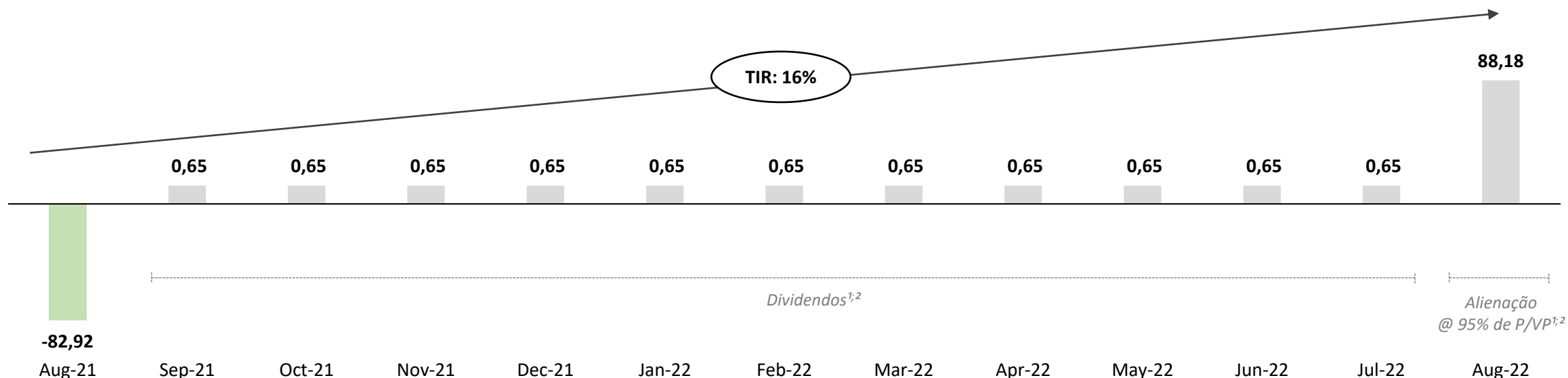
O mercado de FOFs de FII depreciou desde o início do ano, com o P/VP fechando o mês com 5% de desconto para o valor patrimonial. O **Renda+** por sua vez depreciou mais que a média, chegando a um desconto de 10% para o valor patrimonial e fechando o mês com um dos maiores desconto do setor².

O FOF de FII é um fundo composto por ativos de mercado, cuja avaliação é mais simples do que de um ativo de tijolo uma vez que os preços são marcados diariamente. Logo o valor de um FOF deveria estar muito próximo do seu valor patrimonial. No entanto os fundos tem negociado com desconto relevante sem motivo aparente: o **Renda+** por exemplo fechou Julho/21 com 10% de desconto para o valor patrimonial, o que significa que ao comprar o **Renda+** no mercado secundário o investidor está comprando todos os ativos do portfólio com 10% de desconto.

Tal situação fica mais curiosa quando observamos que a performance patrimonial do **Renda+** desde F-ON foi de +0,92%¹, fechando entre os dois melhores desempenhos do mercado e consideravelmente acima da média do setor (-1,50%) no período, conforme é possível ver no gráfico acima. Na nossa visão não há justificativa racional para tal desconto, ainda mais considerando que ~15% dos ativos que o investidor tem acesso via o **Renda+** não estão disponíveis ao investidor comum como por exemplo o Rooftop. Entendemos que tal desconto é fruto de ineficiências inerentes ao estágio atual do mercado de FIIs, especialmente levando em conta a qualidade do portfólio. Para mais informações sobre nossa visão referente a ineficiências na sessão adicional [Insights Renda+: Mercado Secundário](#).

Retorno teórico de investimento no Renda+^{1;2}

Fluxo de caixa teórico



No gráfico acima é possível verificar o tipo de oportunidade que se apresenta quando o mercado cria distorções como as mencionadas anteriormente. Se considerarmos que vamos comprar o **Renda+** (BLMR11) a valor de mercado com o desconto atual (P/VP: 90%), receber o rendimento atual (9,4% DY) e vender o ativo após 12 meses ao desconto de mercado (P/VP: 95%) estamos falando de uma TIR de 16% com um risco relativamente baixo. Em um cenário pessimista, com uma diminuição temporária de dividendos para R\$0,60/cota/mês conforme banda inferior do *guidance*, ainda se verifica um retorno de 15% em 12 meses. No cenário positivo podemos considerar a precificação do mercado a 100% de P/VP (TIR: 21,4%) ou aumento de dividendos do **Renda+** conforme as teses se materializem.

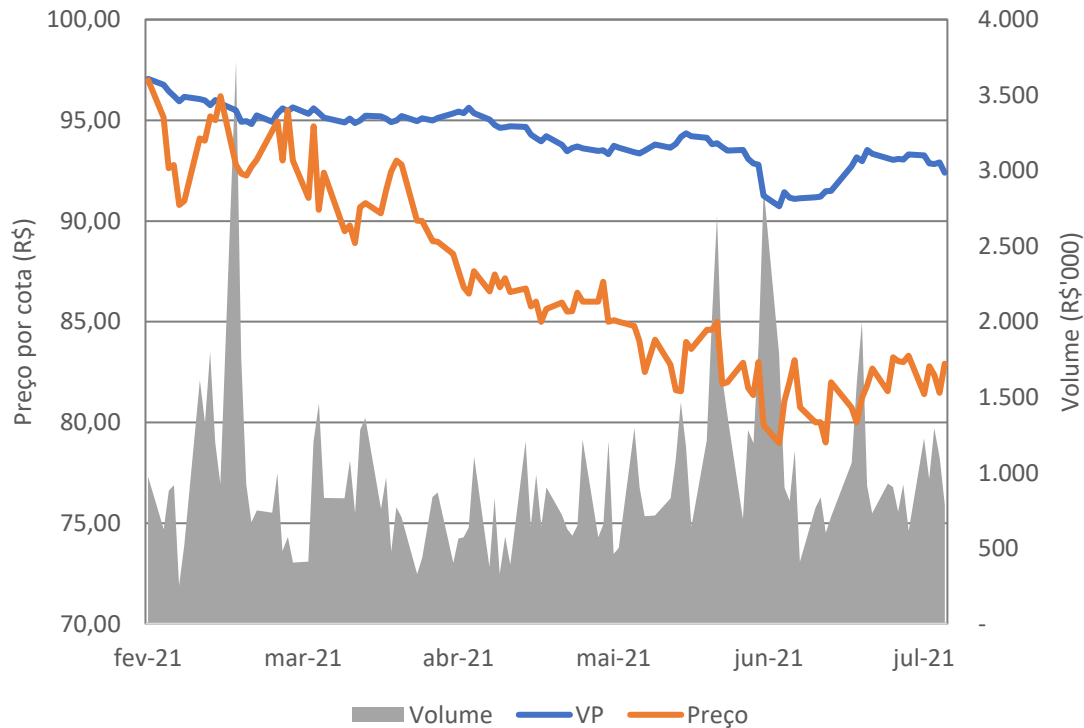
Da mesma forma tal oportunidade também pode ser vista como uma forma de amenizar/tranquilizar o investidor que entrou anteriormente no FII mostrando que apesar da queda no valor da cota no secundário, quando se olha no médio/longo prazo a manutenção da posição poderá trazer um retorno interessante.

Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Julho/21 a cota BLMR11 valorizou 1,12% no mercado secundário, mantendo um desconto relevante para o valor patrimonial de 10% apesar da performance superior no nível patrimonial. Importante notar que a variação da cota no mercado secundário não impacta a performance do portfólio detido pelo Fundo, muito menos é uma indicação de dividendos futuros. Para mais informações sobre a precificação do mercado secundário sugerimos a leitura da sessão **Insights Renda+: Mercado Secundário**.

Negociação BLMR11



Informações BLMR11

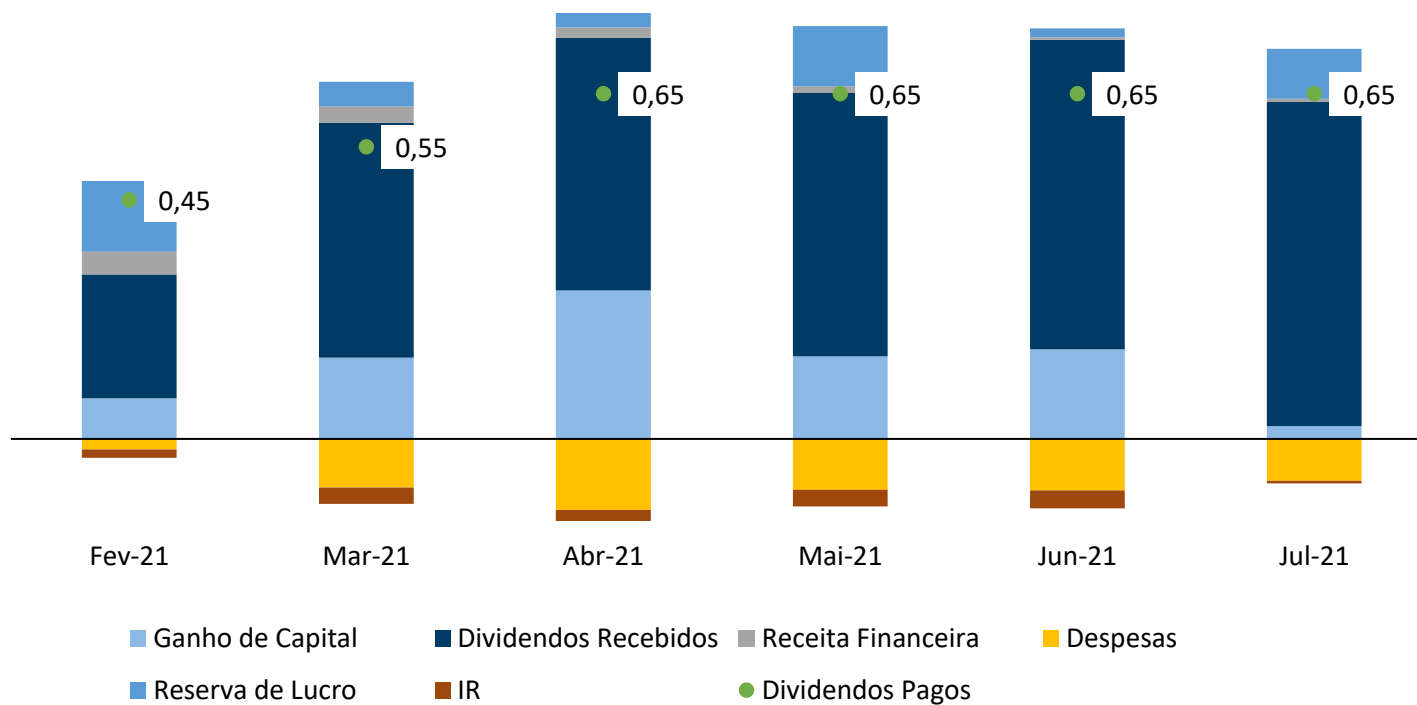
Julho/21

Volume Negociado (R\$)	20.263.830	
Média Diária (R\$)	964.944	
Quantidade de cotas negociadas	248.096	
Cota no Fechamento (R\$)	82,92	
Cota Patrimonial (R\$)	92,39	
P/VP	90%	
Valor Médio de Negociação	81,73	
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	79,00
	Máximo	83,31

Performance do Fundo

No mês de Julho/2021 o IFIX apresentou valorização de 2,51% puxada pela dissipação dos temores relacionados à reforma fiscal. O **Renda+** por sua vez apresentou uma valorização patrimonial de 2,08%. Considerando a performance desde o início do ruído relacionado à reforma fiscal (Junho e Julho) o IFIX performou positivamente 0,27% enquanto o **Renda+** entregou um resultado de 0,30%.

Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Julho/21 de R\$0,65/cota pago em 13 de Agosto de 2021. Nossa expectativa é de manutenção do nível atual e aumento da distribuição conforme nossas teses madurem¹.



Composição do Resultado

R\$/cota	Jul-21	Jun-21	Mai-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	3,60	3,60
Dividend Yield ³	8,20%	8,20%	8,20%	7,57%	7,57%
Cota Patrimonial (R\$)	92,39	91,16	93,42	92,39	92,39
Ganho de Capital ex-dividendos	1,35%	-2,42%	-2,03%	-2,87%	-2,87%
Retorno Patrimonial⁴	2,08%	-1,73%	-1,35%	0,92%	0,92%
Delta CDI	1,65%	-2,10%	-1,93%	0,90%	0,90%
Delta IFIX	-0,43%	0,45%	0,21%	2,84%	2,84%

Fluxo de Caixa do Fundo

R\$/cota	Jul-21	Jun-21	Mai-21	2021	Início
Receitas Totais	0,64	0,72	0,63	3,99	3,99
Ganho de Capital	0,02	0,13	0,12	0,33	0,33
Dividendos Recebidos	0,61	0,58	0,50	3,54	3,54
Receita Financeira	0,01	0,01	0,01	0,12	0,12
Despesas Total	-0,08	-0,10	-0,10	-0,64	-0,64
Resultado Caixa	0,56	0,63	0,54	3,35	3,35
Resultado Distribuido ¹	-0,65	-0,65	-0,65	-3,60	-3,60
Reserva Lucros Caixa	0,02	0,11	0,13	0,02	0,02

(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

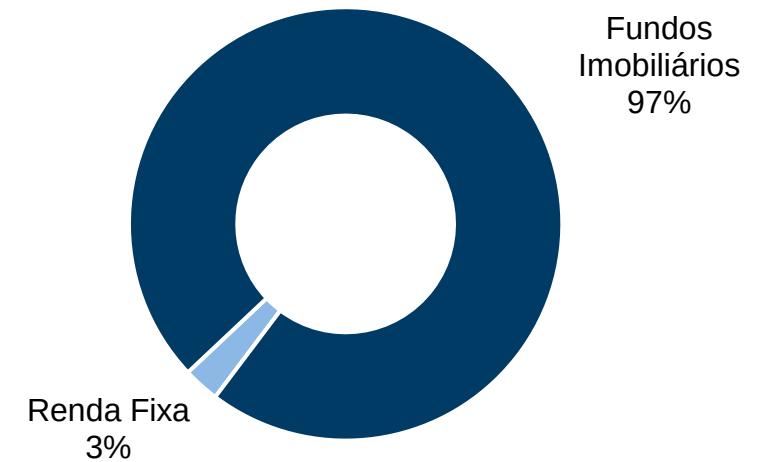
Logístico: Setor segue como nossa principal alocação. Em nossa opinião é o melhor perfil de Risco x Retorno atualmente. Conforme exploramos recentemente em um artigo ([clique aqui](#)) o setor vive um momento de crescente demanda sustentada pela penetração do varejo online. Tal demanda se reflete em 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**). Tal tendência foi demonstrada mais uma vez esse mês com a locação integral do ativo de Hortolândia do RBRL (RBR Logística) para a Zaragoza em Agosto/21. Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos pode ser encontradas no Relatório Mensal do Renda+ Mar/21 ([clique aqui](#)).

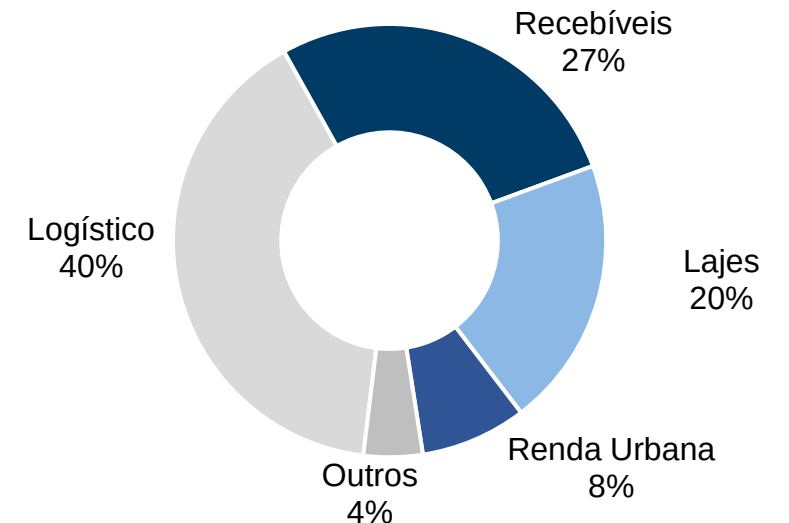
Recebíveis: Seguimos com nossa visão de alocar em ativos *High Yield* via ofertas primárias no valor patrimonial, e *High Grade* no mercado secundário, com desconto para o valor patrimonial. Aumentamos nossa exposição em alguns fundos *High Yield* em ofertas primárias restritas (ICVM476) de forma a ter 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 FII CRI Integral BREI (IBCR11). O IBCR é gerido pelo time da BREI que conta com ampla experiência em operações de Término de Obra, um tipo de operação que tem um retorno elevado mas exige acompanhamento diligente por profissionais capacitados. O DY Anualizado do IBCR foi de 13,8% em Julho/21, e o **Renda+** montou sua posição no ativo sem ágio para o valor patrimonial.

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.

Tipo de Ativo



Tipo de FII



Portfólio

Composição da Carteira

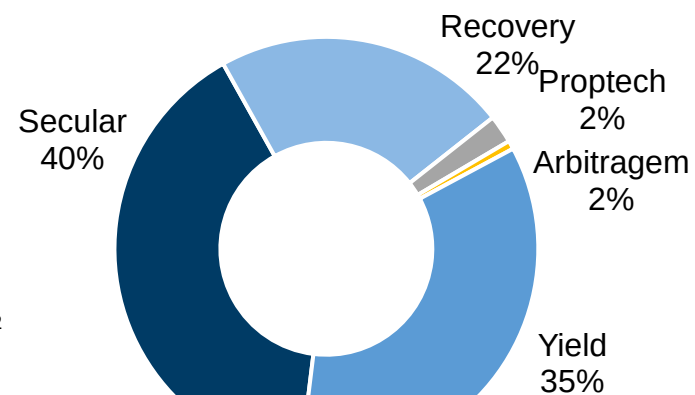
Forma de Aquisição

Mercado Primário¹
70%

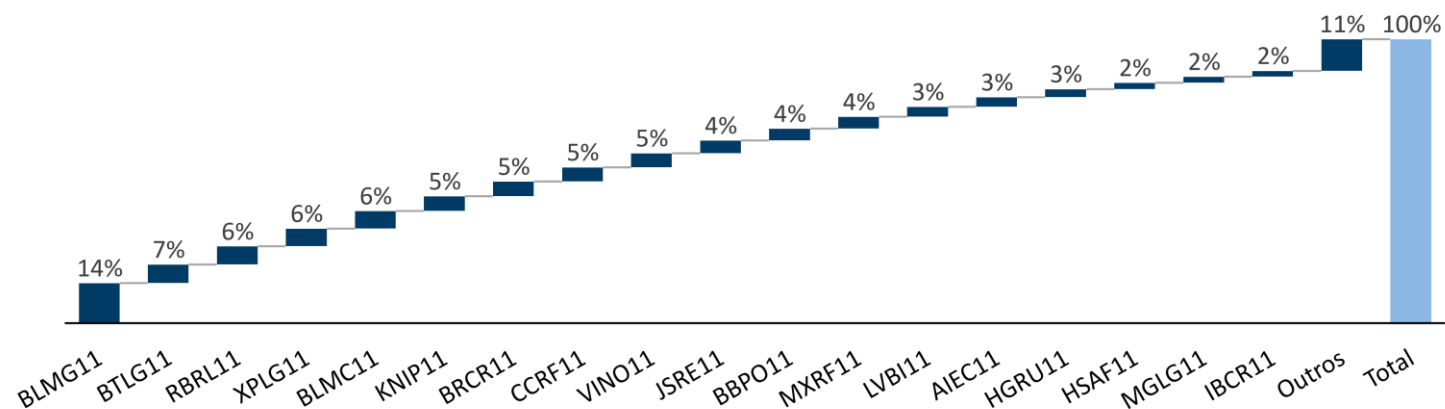


Mercado Secundário²
30%

Estratégia de FII



Breakdown por ativos³



Estratégias Renda+

Breakdown por Estratégia

- ▲ Aumentar com o tempo
- Manter
- ▲ Diminuir com o tempo

	Resumo	Renda+ %	Exemplos
Secular	Ativos com potencial de crescimento sustentável, com forte impulso de demanda, oportunidade de diminuição de vacância e ganho de preço. Ativos com potencial de ganho de capital e aumento de dividendos no médio prazo	40% ■	BlueMacaw Logística (BLMG) ¹ <i>Portfolio AAA para e-commerce com estrutura de alavancagem que potencializa retorno/dividendo</i>
Recovery	Ativos impactados pelas privações de circulação relacionada a COVID-19, com recuperação esperada para o médio prazo com potencial ganho de capital	22% ▼	BTG Corporate Fund (BRCR) <i>Portfólio triple-AAA com desconto para o VP e diminuição de vacância já contratada</i>
Yield	Ativos com boa relação de risco x retorno, focados em geração de caixa (proventos) a fim de sustentar as teses com maturação de médio/longo prazo	35% ■	Canvas Capital (CCRF) <i>Fundo de crédito HY com oferta restrita emitida no valor patrimonial sem custo de distribuição</i>
Proptech	Teses disruptivas de exploração de ganho de capital e renda no mercado imobiliário – foco em empresas já estabelecidas, com time reconhecido pelo mercado.	2% ▲	Rooftop (ROOF) <i>Aquisição de ativos em stress em leilões com retorno esperado de 25% (infos no próximo slide)</i>
Arbitragem	Operações de arbitragem com exposição a risco controlada graças a triangulação de posições compradas e vendidas em ativos específicos	2% ▲	<i>Diversas estratégias</i>

Rooftop Inc

A Empresa

A Rooftop foi fundada em 2020 com a missão de trazer mais inteligência à operação de investimentos no mercado de imóveis em situações especiais. Através do uso intensivo de tecnologia, e experiência jurídica, a Rooftop proporciona escala e segurança na aquisição, desembaraço e venda de imóveis.

Em 2020, a Rooftop desenvolveu e testou as ferramentas para escalar sua operação em imóveis com capital próprio e de terceiros, constituindo o primeiro FII para esse objetivo, o FII Rooftop I (ROOF11:B3).

O processo de execução da estratégia passa por algumas etapas, cada qual suportada por sistemas e processos desenvolvidos internamente. Na primeira etapa a Rooftop utiliza sistemas proprietários para prospectar, padronizar e classificar mais de 1.000 oportunidades por mês entre leilões judiciais e extrajudiciais.

Posteriormente a companhia utiliza algoritmos proprietários para efetuar a precificação dos ativos, cruzando bases de dados de fontes diversas. Após a decisão de investimento e aquisição a Rooftop faz o desembaraço se alavancando em um time de especialistas jurídicos, bem como processos bem desenhados e validados. Uma vez desembaraçado o imóvel, a Rooftop parte para a estratégia ativa de venda, seja via sua plataforma própria de comercialização, seja via corretores parceiros. Todas as etapas desde a prospecção até a alienação são integradas sistemicamente e automatizadas conforme o possível.

Para mais informações sugerimos visitar o site da empresa ([clique aqui](#)), bem como o vídeo institucional ([clique aqui](#)).

FII Rooftop I (ROOF11:B3)

Tese de Investimentos

A gestão do **Renda+** viu na Rooftop uma oportunidade de acessar um mercado com margens atrativas de uma forma profissionalizada e com escala sustentada por tecnologia, em um momento particularmente interessante dado a situação econômica pós-covid.

O investimento do **Renda+** no ROOF se deu em conjunto com um assento no comitê de investimentos aonde são discutidas e aprovadas cada uma das oportunidades para arrematar imóveis. Fazem parte do comitê quatro investidores estratégicos (incluindo o **Renda+**) que respondem por quase 80% do capital investido.

O FII Rooftop (ROOF11:B3) conta atualmente com 58 investidores e um capital comprometido de R\$78m, com retorno esperado de 25%. A estratégia do fundo é adquirir imóveis residenciais no estado de São Paulo, com um ticket médio R\$381k e um desconto para valor de venda forçada de pelo menos 35%, atingindo uma TIR esperada mínima de 30% por aquisição.

A média de aquisições tem sido por volta de R\$12m/mês com tempo de desembaraço e venda esperado de até 14 meses.

Para mais informações sugerimos acessar o Relatório Mensal do ROOF ([clique aqui](#)).

Resumo do Portfolio¹

Fechamento Julho/21

(# de Ativos | R\$ '000s @ Custo)

Adquiridos no mês

18 | R\$12,2m

Em Formalização de Venda

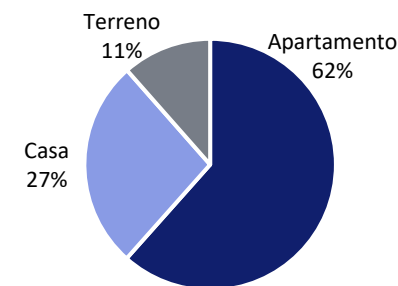
18 | R\$2,4m

Portfolio

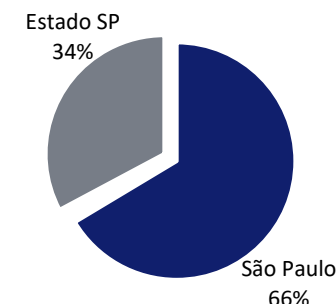
129 | R\$49,2m

ROIC Bruto:
33%

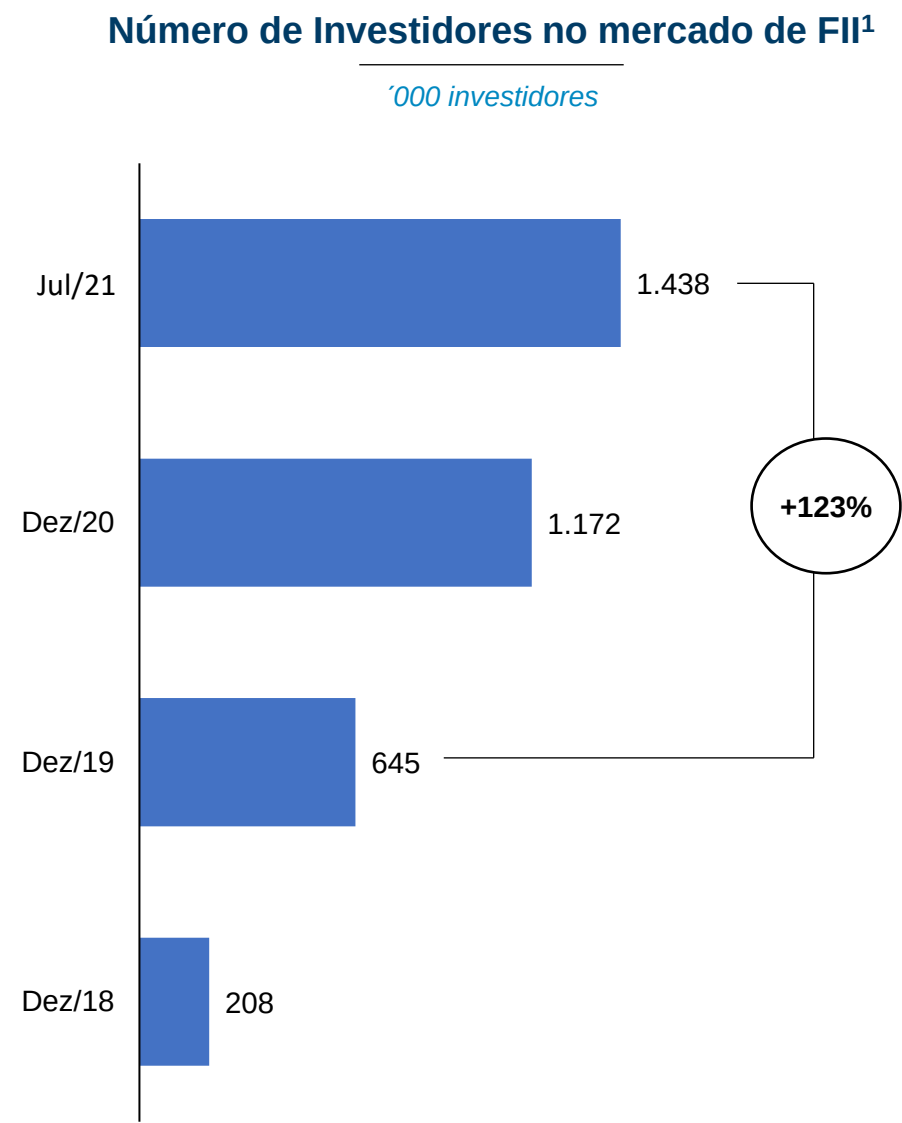
Tipo



Cidade



Criando valor em um mercado de Renda Variável (FII) incipiente



Na gestão do **Renda+** nos propomos gerar valor para nossos cotistas via investimentos com retorno superior levando em conta o risco alocado em cada tese. Acreditamos que o mercado de FII apresenta hoje um perfil de risco/retorno favorável causado pelo seu estágio incipiente, o que fica claro quando notamos que ~55% dos investidores desse mercado entraram a menos de 18 meses, além de ser um mercado com acesso difícil a informações.

O icônico gestor Bill Miller quando questionado sobre quais eram as formas de se gerar valor em renda variável respondeu que existem três grandes vantagens a serem exploradas: informacional, analítica e psicológica.

1. Vantagem Informacional: Passa pela maior agilidade em prever tendências de mercado com base em informações que, apesar de disponíveis ao público em geral, muitas vezes não são de óbvio acesso: é o que chamamos de indicadores preditivos, ou seja, aqueles que embasam nossas projeções. Essa vantagem deriva da habilidade do gestor em verificar tendências e mudanças do mercado antes que os demais *players*, antecipando a precificação desses novos eventos e fatos no valor intrínseco dos ativos.

O fato da BlueMacaw ser uma gestora de ativos reais, com um time com longa experiência e que atualmente atua nas mais diversas classes de ativos imobiliários (logístico, escritórios e hotéis), nos permite antecipar algumas tendências de mercado com contato direto com a demanda e oferta de mercado.

Quanto mais ineficiente um mercado, menor o seu poder de processamento de informações

Exemplo de Precificação¹

Cenário	Probabilidade do Cenário	Avaliação do Cenário	Avaliação do Imóvel
Não renovação com o locatário atual e locação no mercado à R\$25/m², após 12 meses	1/3	R\$3,5k /m²	R\$1,2k /m²
Renovação com o locatário atual à R\$20/m²	1/3	R\$3,0k /m²	R\$1,0k /m²
Renovação com o locatário atual à R\$25/m²	1/3	R\$3,8k /m²	R\$1,3k /m²
Avaliação: R\$3.4k/m²			

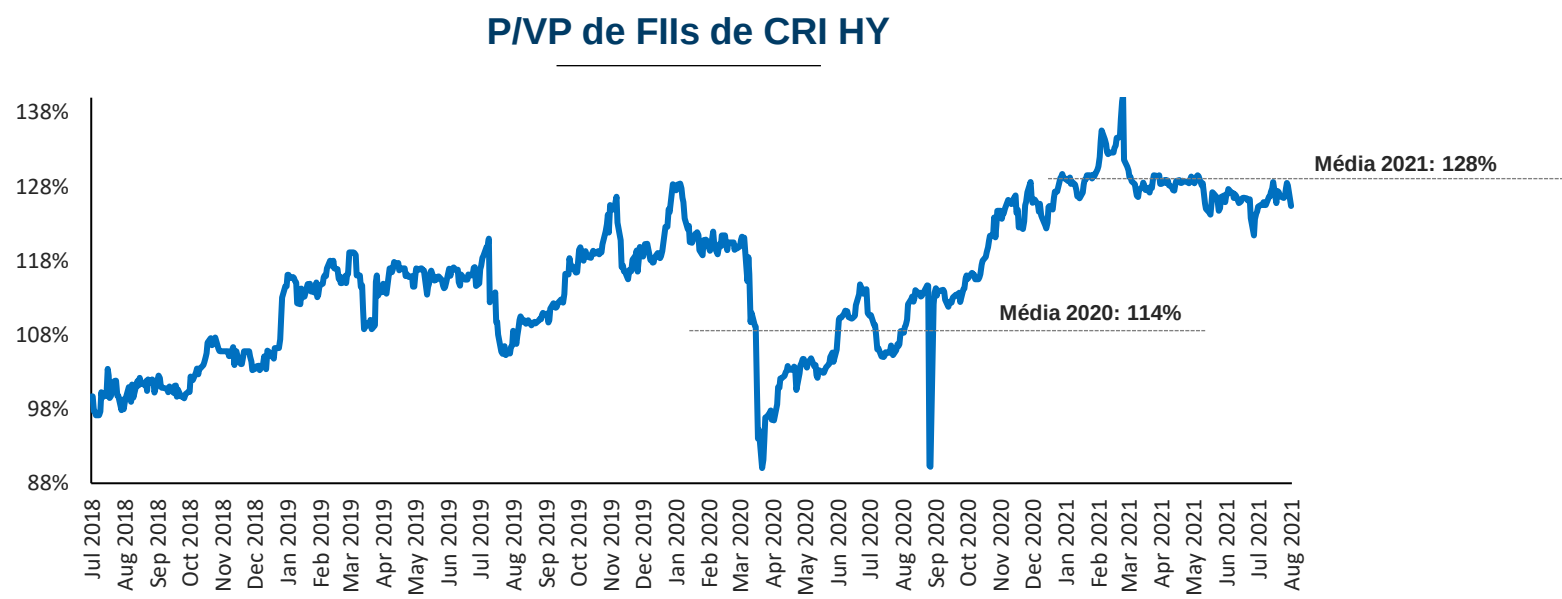
2. Vantagem Analítica: É fruto da forma e velocidade como se processa as informações disponíveis para se determinar o valor de um ativo. Quanto mais eficiente um mercado, menor o espaço para tal vantagem – com a maturação do mercado também segue a evolução na forma de se analisar os ativos, com melhores práticas e conhecimento de todos sobre o que é o risco de cada cenário e como isso deve ser refletido no preço.

A precificação de qualquer ativo passa pela análise do retorno esperado bem como a probabilidade de cada cenário se realizar. Ao lado é possível encontrar um exemplo ilustrativo da precificação do metro quadrado de um galpão qualquer, considerando três cenários de locação após o vencimento do contrato, com probabilidades iguais de acontecer.

Olhando o exemplo poderíamos dizer que o valor intrínseco do galpão é R\$3.4k/m², que corresponderia à média de cada cenário ponderada pela probabilidade de realização de cada um deles. Caso um dos cenários se realizar, por exemplo o caso de Renovação de aluguel a R\$25/m², a nova precificação do ativo deveria ser R\$3.8k/m², o que representaria uma valorização de 10% para esse ativo.

Na nossa visão tal mecânica deveria ser refletida na precificação de FIIs, com notícias mais positivas que expectativas de mercado causando apreciação de preços. Tal processamento ainda não ocorre de forma eficaz e eficiente, o que pode ser causado pela baixa liquidez do mercado, estágio incipiente dos *players* bem como dificuldade de acesso à informação. Conseguimos observar algumas situações em que notícias positivas, acima das expectativas e do *guidance* da gestão, não tiveram reflexo positivo no mercado secundário.

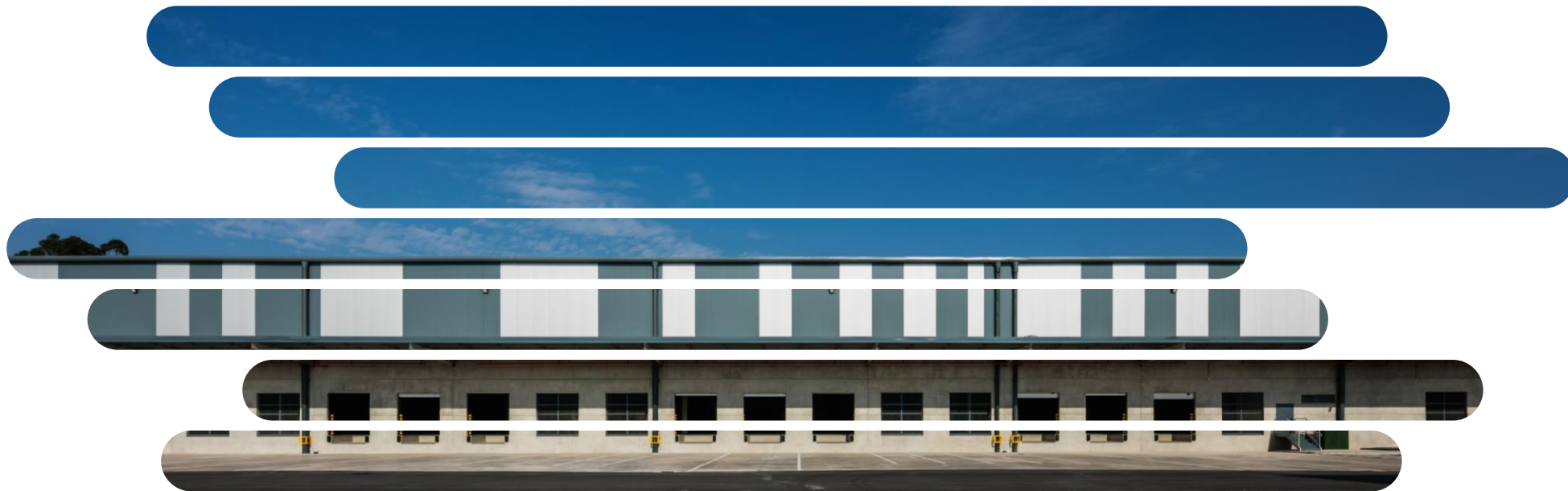
Armadilhas psicológicas criam janelas de oportunidade para o investidor paciente



3. Vantagem Psicológica: Por fim uma das vantagens principais para qualquer investidor profissional de renda variável é a vantagem psicológica. Tal tema já foi alvo de inúmeros estudos, inclusive de uma ciência chamada *Behavioral Finance*, cuja função é entender como os movimentos de mercado podem ser influenciados por fatores psicológicos. Um desses fatores é conhecido como o “efeito manada”.

O conceito é que alguns investidores acabam se influenciando pelas movimentações que acontecem ao seu redor, com setores ou teses de investimento sendo preteridas a outras, com grande parte do capital migrando para esse tipo de alocação aumentando os preços/ágio e consequentemente o risco do investimento. Um exemplo claro é o recente fluxo de capitais para fundos de CRI High Yield, que levaram o P/VP a patamares tão altos quanto 140% ao longo de 2021. Fundos de CRI utilizam os recursos para comprar CRIs, que por sua vez são remunerados por uma taxa de juros acordada entre as partes. No caso de alguns fundos de CRI High Yield que tem CRIs atrelados a IGPM houve valorização acentuada, possibilitando a distribuição de dividendos extraordinários por parte de alguns fundos. Tal aumento no saldo devedor significa que a garantia dos CRIs diminuiu proporcionalmente, aumentando a chance de inadimplência. Além disso a distribuição adicional de correção monetária não é recorrente pois depende do IGPM a níveis elevados (atualmente 34%). Apesar disso observamos o capital do investidor pessoa física migrando para tais investimentos, aparentemente ignorando ou suavizando a proposição de risco e retorno desses ativos.

No **Renda+** nos policiamos para não cair em tendências psicológicas desse tipo, baseando nossas decisões de investimento e desinvestimento em **paciência, racionalidade e análises profundas de risco e retorno**. Procuramos incessantemente ativos descontados para seu valor justo e acreditamos que hoje temos um portfólio com relação risco-retorno interessante frente alternativas de mercado.



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.