

Relatório Mensal | Setembro 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

25.541.630

▪ Patrimônio Líquido

R\$ 225.407.012,62

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 8,83

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,065

▪ Número de Cotistas

4.544

R\$0,065**
Rendimentos por
cota

10,2%
Dividend Yield a
mercado³

3,62%
Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

86%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial

24
FILs no Portfólio⁵



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-Setembro/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%; (**) Números ajustados pelo desdobramento de cotas.

Comentários da Gestão

No mês de Setembro/21 o IFIX desvalorizou 1,24% puxado pelo aumento a aversão a risco em mercados nacionais (Ibovespa: -6,57%) e internacionais (S&P: -4,76%; Nasdaq: -5,31%). A queda generalizada foi puxada por temores relacionados à China com o *default* da Evergrande (2ª maior incorporadora do país) bem como aumento de risco de inflação global causado pela ruptura nas cadeias de produção e aumento dos preços de energia. O temor de aumento de inflação impactou de forma similar o país, com a crise hídrica e outros choques inflacionários fortalecendo a visão de que o BCB deve seguir aumentando os juros por algum tempo.

No cenário atual, com perspectiva de aumento de Selic e Inflação, bem como crescimento econômico possivelmente mais tímido, entendemos que o investimento em FIIs se tornou mais atrativo ainda: **(1) Inflação:** ativos de tijolo tem uma proteção natural, seja via correção dos contratos de alugueis, seja via valorização dos imóveis (YoY INCC: +17%, IGPM: +31,1%). Crédito imobiliário goza da mesma proteção com o fluxo e saldo devedor sendo corrigidos bem como as garantias que se valorizam com a inflação; **(2) Selic:** O aumento no nível da Selic torna os ativos de crédito imobiliário indexados a CDI mais atrativos; **(3) Economia Enfraquecendo:** Como qualquer investimento, é importante entender os diferentes graus de risco de cada ativo e se colocar em posições coerentes com as expectativas do investidor. O Renda+ por exemplo tem concentração relevante em ativos logísticos, que são ativos resilientes e com demanda crescente, lajes corporativas de alta qualidade e bons locatários, assim como ativos de crédito de boa qualidade, de tal forma que estamos confortáveis com o portfólio independente do cenário que se apresente.

Soma-se a isso o fato de estarmos posicionados em ativos a preços interessantes, com preço de mercado algumas vezes abaixo do custo de reposição, e sem posições adquiridas com ágio. O Renda+ fechou o mês de Setembro/21 com um desconto de 14% para o valor patrimonial. Quando consideramos o valor patrimonial dos ativos investidos (P/VP médio: 92%) estamos falando que o portfólio do **Renda+** negocia a um desconto de 20% para o valor patrimonial dos ativos, sem considerar o valor intrínseco que vemos nos ativos acima do PL.

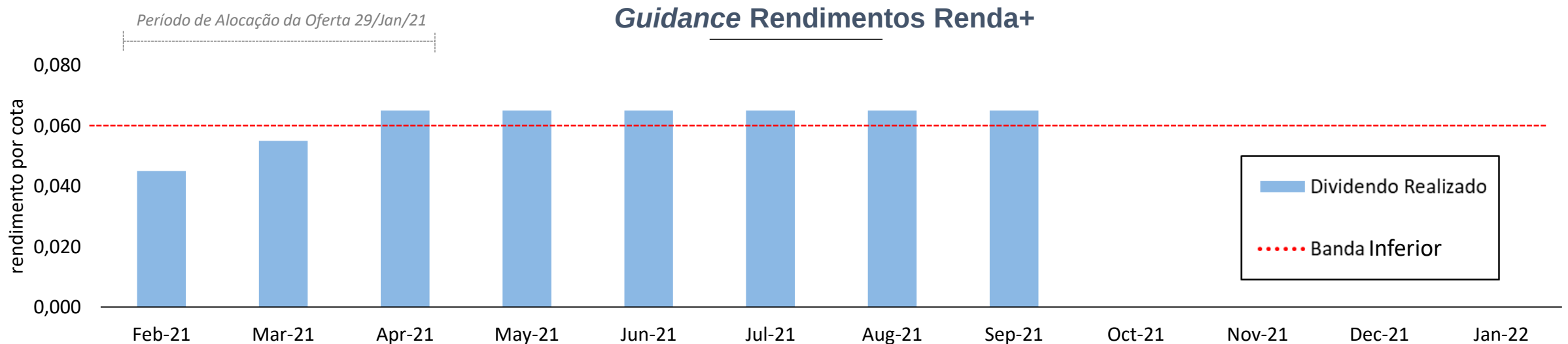
A principal posição setorial do portfólio segue sendo em ativos Logísticos (41%), em especial fundos com portfólio resiliente, aderentes ao *e-commerce* e com gestão de qualidade. Tal tese tem se mostrado acertada do ponto de vista operacional sendo que praticamente todos os FIIs Logísticos do nosso portfolio 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).

No book de CRIs (28%) mantemos uma alocação em ativos de alta qualidade, que alocamos a preços atrativos e monitoramos com cuidado. Conforme comentamos anteriormente não fizemos alocações **com ágio** em ativos de CRI HY por enxergarmos em tais alocações um risco não precificado corretamente pelo mercado. Em momentos de incerteza reforçamos tal crença, e focamos nossas alocações em FIIs de CRI e CRI diretamente, sem ágio para o valor de emissão.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,065/cota, mês de competência de Setembro/21, o que representa Dividend Yield de 10,2% relativo a cota de mercado do fechamento de Setembro/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\$ 8,83, com retorno 3,62% superior ao IFIX com relação ao valor da cota da 2a Emissão².



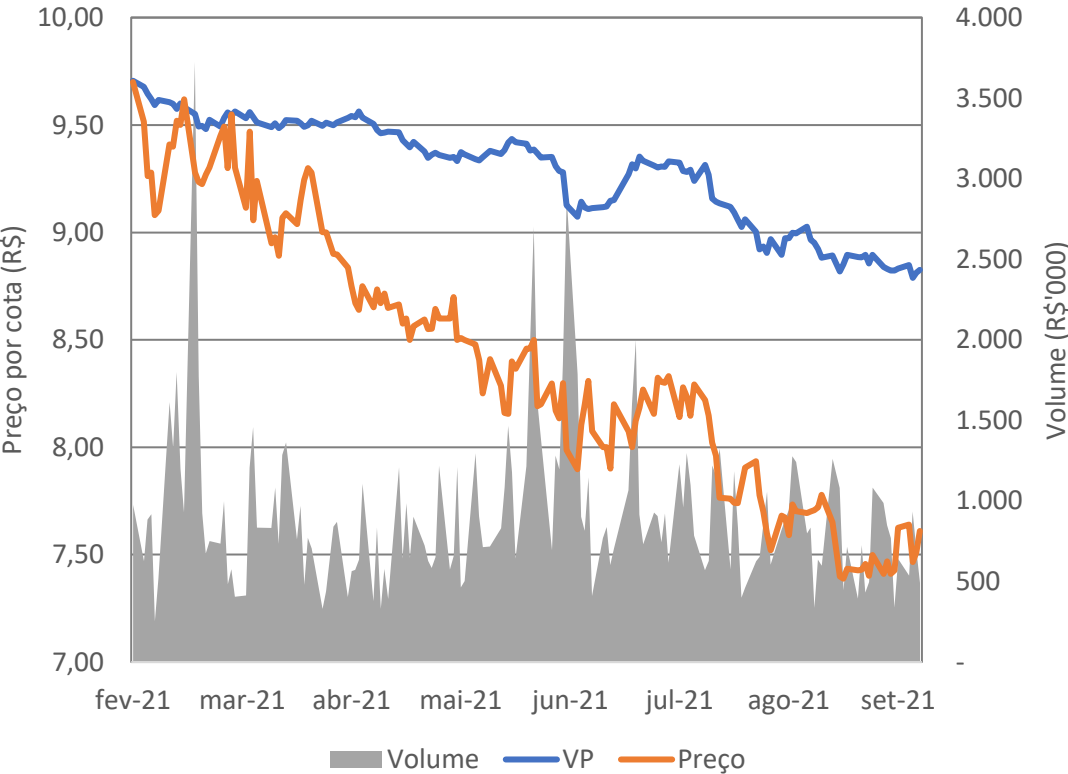
Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Setembro/21 a cota BLMR11 desvalorizou 1,2% no mercado secundário 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 especial presente no Relatório de Julho-2021 [Insights Renda+: Mercado Secundário](#).

No mês, o BLMR11 passou a fazer parte do IFIX. Além disso aprovamos em AGE e realizamos o desdobramento de cotas na proporção 1:10 visando aumentar a liquidez do BLMR11 no secundário.

Negociação BLMR11



Informações BLMR11

Setembro/21

Volume Negociado (R\$)		14.436.073
Média Diária (R\$)		687.432
Quantidade de cotas negociadas		1.921.998
Cota no Fechamento (R\$)		7,61
Cota Patrimonial (R\$)		8,83
P/VP		86%
Valor Médio de Negociação		7,52
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	7,39
	Máximo	7,78

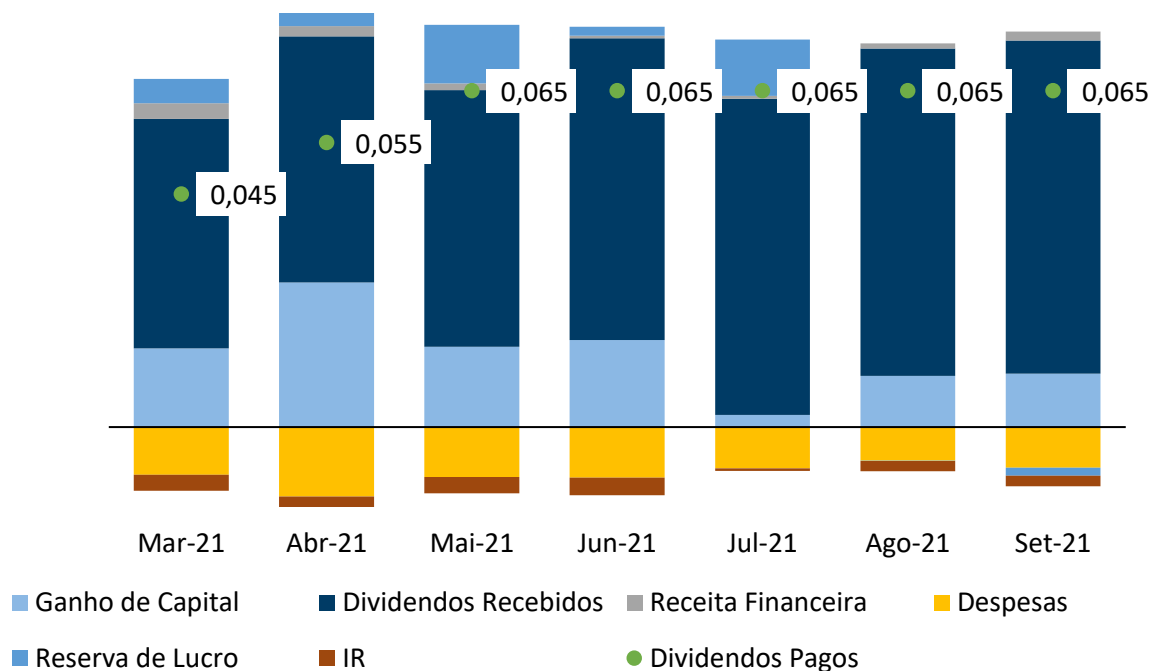
Performance Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

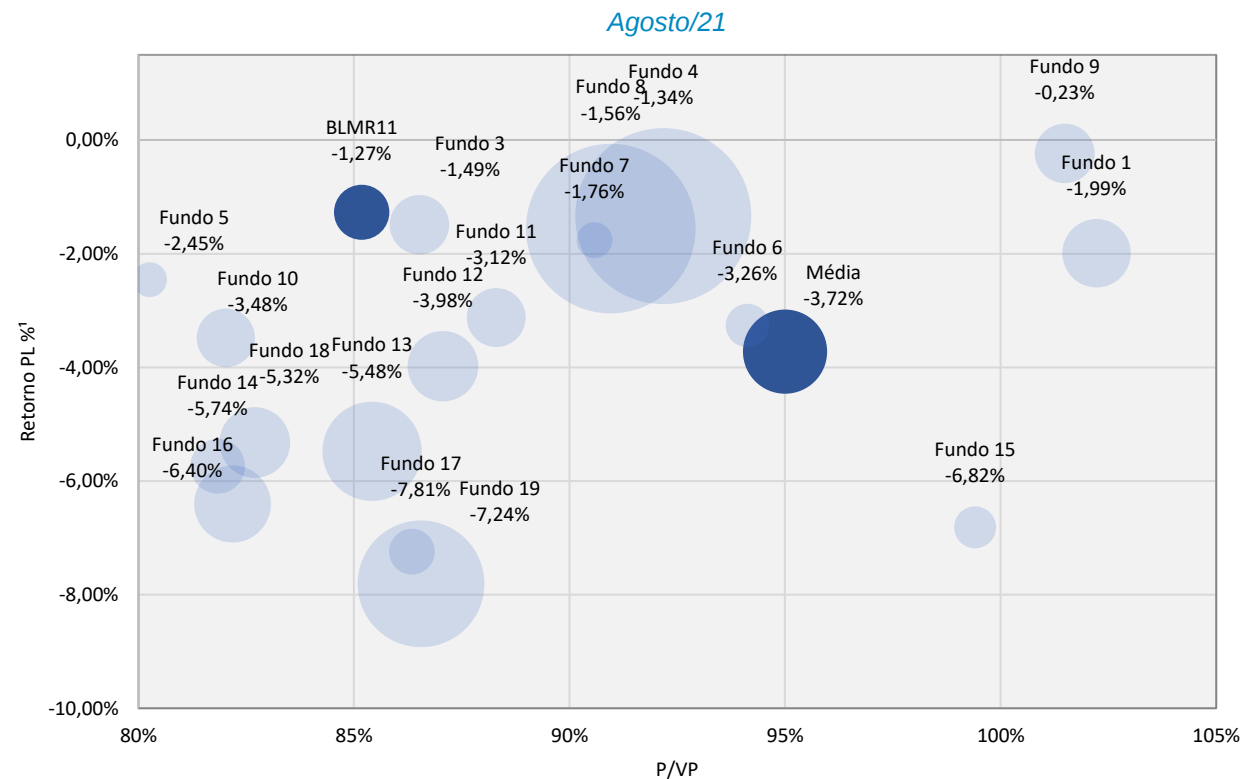
No mês de Setembro/2021 o IFIX apresentou desvalorização de 1,24% puxada por temores relacionados à situação fiscal e política do país. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de 0,86%. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Setembro/21 de R\$0,065/cota pago em 15 de Outubro de 2021. Nossa expectativa é de aumento da distribuição conforme nossas teses maturem¹.

Abaixo é possível ver a performance patrimonial (retorno do patrimônio + dividendos) do Renda+ com um mês de defasagem, comparando com outros fundos multi-ativos. No período estudado (Fev-21 a Ago-21) o **Renda+ apresentou a segunda melhor performance do setor**, ficando abaixo apenas de um fundo que fez uma emissão ao longo do caminho diluindo o prejuízo generalizado do setor.

Resultado Caixa



Performance Patrimonial³



Composição do Resultado

R\$/cota	Set-21	Ago-21	Jul-21	2021	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuido (R\$/Cota)	0,065	0,065	0,065	0,490	0,490
Dividend Yield ³	8,20%	8,20%	8,20%	10,30%	10,30%
Cota Patrimonial (R\$)	8,83	8,97	9,24	8,83	8,83
Ganho de Capital ex-dividendos	-1,58%	-2,95%	1,35%	-7,22%	-7,22%
Retorno Patrimonial⁴	-0,86%	-2,26%	2,08%	-2,07%	-2,07%
Delta CDI	-1,23%	-2,32%	1,65%	-2,09%	-2,09%
Delta IFIX	0,38%	0,37%	-0,43%	3,62%	3,62%

Fluxo de Caixa do Fundo

R\$/cota	Set-21	Ago-21	Jul-21	2021	Início
Receitas Totais	0,074	0,072	0,064	0,546	0,546
Ganho de Capital	0,008	0,008	0,002	0,050	0,050
Dividendos Recebidos	0,064	0,063	0,061	0,481	0,481
Receita Financeira	0,002	0,001	0,001	0,015	0,015
Despesas Total	-0,008	-0,006	-0,008	-0,079	-0,079
Resultado Caixa	0,067	0,066	0,056	0,467	0,467
Resultado Distribuido ¹	-0,065	-0,065	-0,065	-0,490	-0,490
Reserva Lucros Caixa	0,004	0,002	0,002	0,004	0,004

(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; (*) Números ajustados pelo desdobramento de cotas.

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).

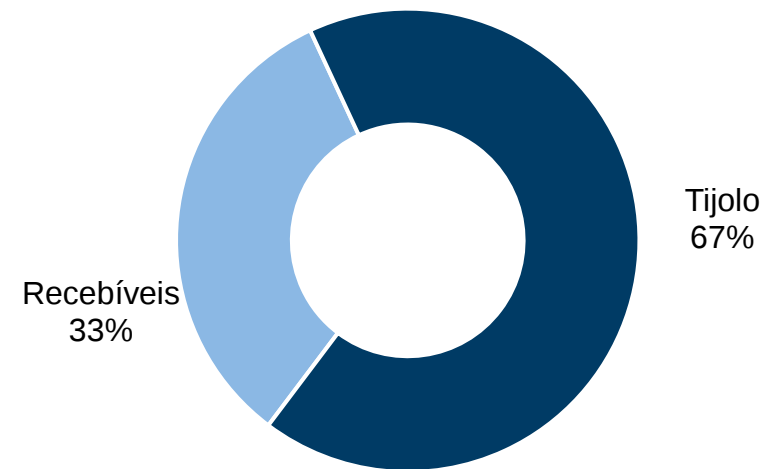
Na mesma linha tal vento a favor diminui a chance de vacância prolongada dada a demanda crescente e oferta limitada, em certas regiões (i.e. **Risco Menor**). Tal tendência foi demonstrada mais uma vez em Setembro/21 com a locação de 76.853 m² do ativo Perus do XPLG (XP Logística) para o Mercado Livre a um preço médio de R\$25,50 – a metragem locada é impressionante por si só, mas o valor de locação em particular confirma nossa tese que a dinâmica atual do mercado logístico deverá pressionar os preços para cima. Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos podem 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 sem ágio para o 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 FIs de gestoras com histórico amplo e comprovada experiência em seu setor de atuação. Nessa classe podemos citar como exemplo o FI CRI Integral BREI (IBCR11).

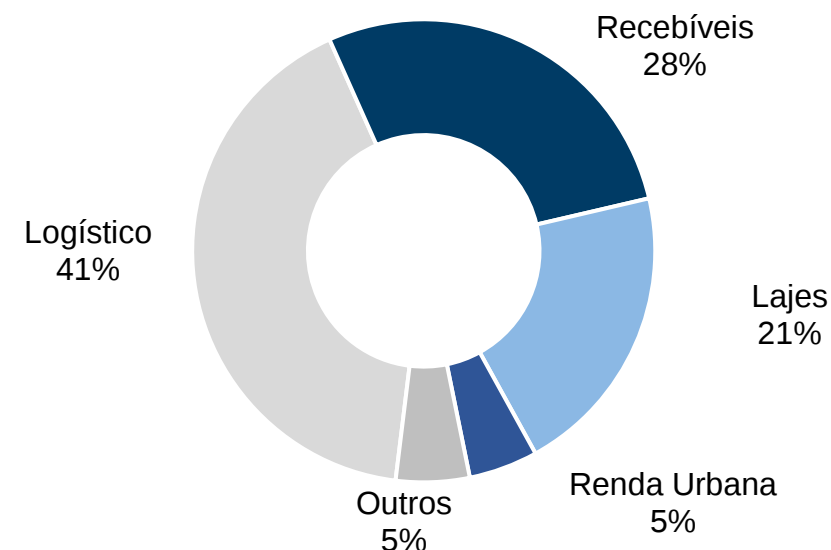
Lajes Corporativas: Apesar dos temores sobre quando efetivamente se dará a volta da normalidade, já temos observado um aumento da demanda no setor de lajes, com empresas acelerando a tomada de decisão. Optamos por nos posicionar no setor via ativos de alta qualidade, bem localizados, principalmente em São Paulo. Principal alocação hoje é BTG Pactual Corporate Fund (BRCR11), um portfólio de boa qualidade e ativos únicos: um dos ativos do fundo é o prédio Cidade Jardim, ativo que conseguimos comprar indiretamente via o fundo a 11% de cap-rate (transações recentes indicavam cap-rates entre 7-7,5% para ativos similares).

BB Progressivo (BBPO11): Ao longo de Agosto-21 diminuímos em 65% nossa posição de BBPO11 com um retorno total de 8,03% (a.a.). Para fins de comparação, quando da aprovação da tese, esperávamos uma renegociação do contrato principal, bem como de aumento na vacância levando a uma queda no rendimento de 30%, gerando um retorno de 8,08% a.a. – a renegociação foi anunciada no mês com um impacto de 24% no rendimento, melhor que nossas estimativas. Apesar do retorno operacional superior ao nosso cenário base decidimos diminuir a exposição para aproveitar outras oportunidades.

Tipo de Ativo



Tipo de FI

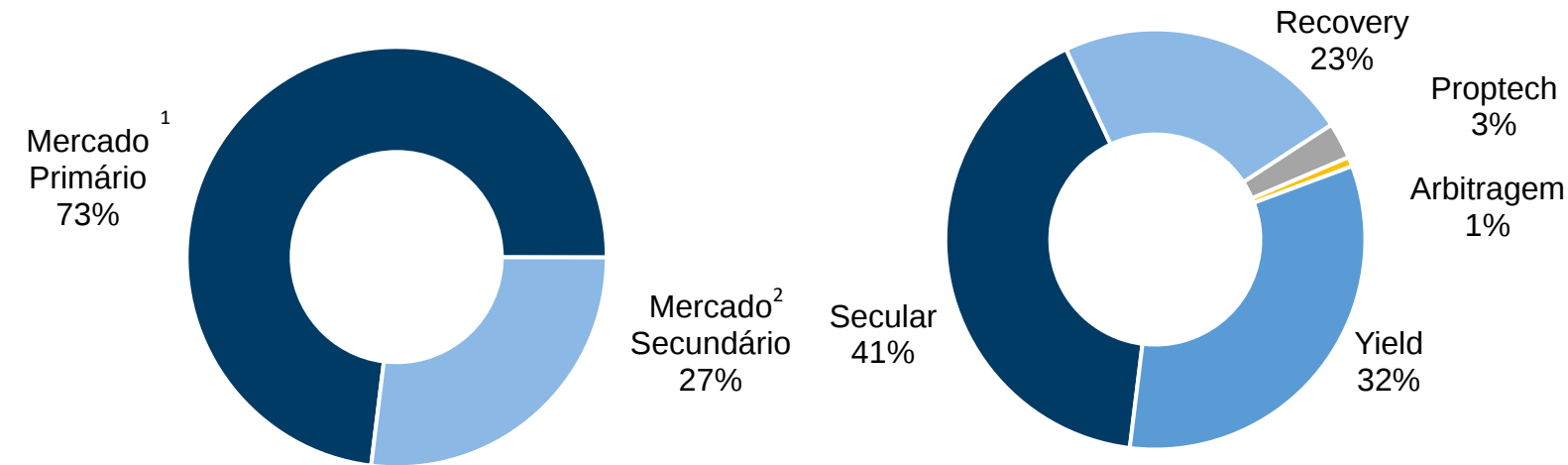


Portfólio

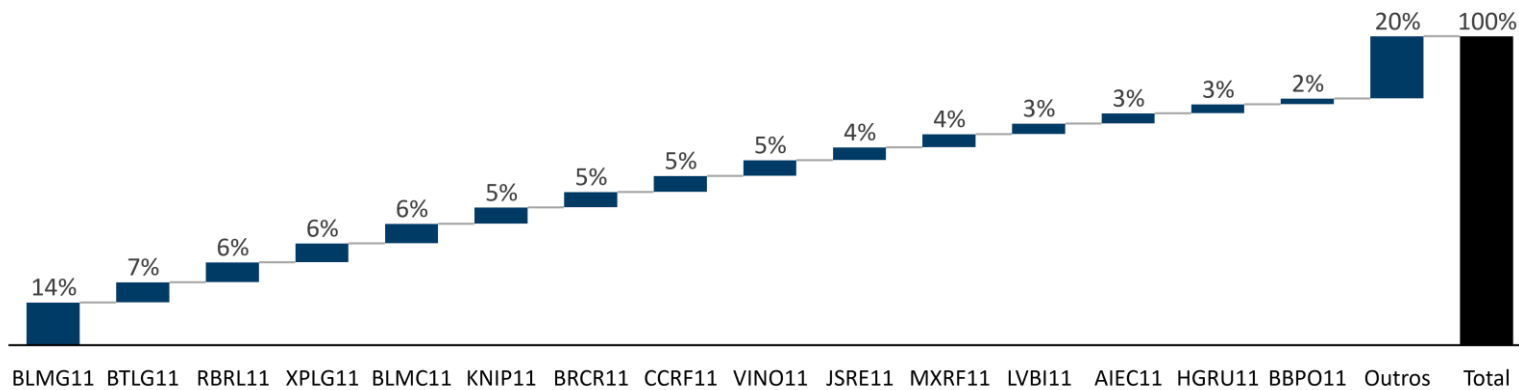
Composição da Carteira

Forma de Aquisição

Estratégias Renda+



Breakdown por ativos³



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

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.