

Relatório Mensal | Novembro 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\$ 210.297.536,77

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 8,16

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,065¹

▪ Número de Cotistas

6.774

R\$0,065**
Rendimentos por
cota

+2,85%
Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

23
FILs no Portfólio⁵

11,1%
Dividend Yield a
mercado³

86%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial



Autorregulação
ANBIMA

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-Novembro/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

Ao longo do mês, presenciamos uma contínua deterioração dos sentimentos de mercado com o IFIX caindo 3,64%¹ e o Ibovespa 1,53%¹ puxados pelos temores de novas políticas de distanciamento social na esteira da disseminação da nova variante da Covid-19 (Omicron), assim como deterioração do cenário fiscal local e a consolidação das expectativas de aperto monetário com o Focus atingindo o consenso de 11,25% para a Selic no início de 2022².

Tal queda não ocorreu de forma linear, com os FIIs de crédito caindo apenas 2,01%¹, enquanto setores de tijolo caíram em média 5,89%¹ - tal disparidade deriva do repasse direto do aumento de inflação e juros para os dividendos dos FIIs de crédito. Na visão da gestão do **Renda+**, tal distorção criou uma janela de oportunidade interessante. Hoje, por exemplo, é possível comprar ativos de lajes corporativas AAA com desconto de 30-40% para o custo de reposição, com Dividend Yield relevante e um cenário de oferta/demanda positivo no médio/longo prazo. Seguindo uma antiga máxima do mercado imobiliário, "é muito difícil perder dinheiro no longo prazo comprando ativos imobiliários bons, bem localizados, e baratos".

Acreditamos que as melhores oportunidades atualmente estão no mercado de Lajes Corporativas pelo desconto exagerado, e no mercado de Logístico, pelo seu potencial de crescimento não precificado. No **Renda+** seguimos confiantes com nosso portfólio, bem como com cada ativo e tese que compõem o fundo e que devem passar sem grandes dificuldades pelo cenário turbulento, com alocações estratégicas no setor de Logística (39%), Crédito (29%) e Lajes Corporativas (20%), além de investimentos pontuais no setor residencial e de shopping center.

O **Renda+** fechou o mês de Novembro/21 com a cota negociando no mercado secundário com um desconto de 14% para o valor patrimonial e um dividend yield de 11,1%. Quando consideramos o valor patrimonial dos ativos investidos (P/VP médio: 89,1%) estamos falando que o portfólio do Renda+ negocia a um desconto de 24%³ para o valor patrimonial dos seus ativos, sem considerar o valor intrínseco que vemos nos ativos acima do PL.

Ao longo do mês de Novembro/21 o Renda+ caiu 4,01%, 38 bps abaixo do IFIX, principalmente puxado por nossa alocação em ativos logísticos que, apesar da solidez do setor, alocações em fundos com portfólio resiliente, aderentes ao *e-commerce* e com gestão de qualidade, foi um dos setores do IFIX mais afetados neste período. Tal tese tem se mostrado acertada uma vez que praticamente todos os FIIs Logísticos do nosso portfólio divulgaram notícias positivas ao longo dos últimos meses. Ademais, apesar das quedas, reforçamos nossa confiança na solidez do portfólio e no posicionamento dos ativos para aproveitar o retorno do mercado, assim como nossa confiança de que o mercado no médio/longo prazo saberá precificar de forma adequada tais ativos fechando o *gap* entre o valor intrínseco dos imóveis e o mercado secundário.

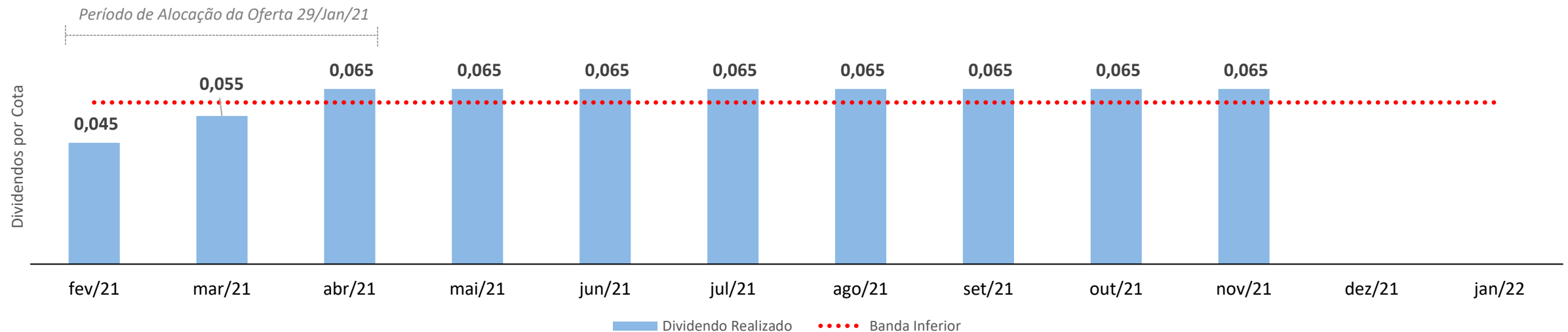
No book de Crédito (29%) mantivemos uma alocação em ativos de alta qualidade, a preços atrativos que monitoramos com cuidado. Conforme comentamos anteriormente, não fizemos alocações com ágio em ativos de CRI HY, focando nossas alocações em FIIs de CRI e CRI diretamente, sem ágio para o valor de emissão. Além disso é importante investigar com diligência a natureza e qualidade das alocações que tem sido feitas no setor, algo que acreditamos que não tem sido feito de forma adequada pelo mercado dada a precificação de alguns ativos com qualidade de crédito que entendemos como duvidosas.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,065/cota, mês de competência de Novembro/21, o que representa Dividend Yield de 11,1% relativo a cota de mercado do fechamento de Novembro/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\$ 8,16, com retorno 2,85% superior ao IFIX com relação ao valor da cota da 2a Emissão.

Guidance Rendimentos Renda+

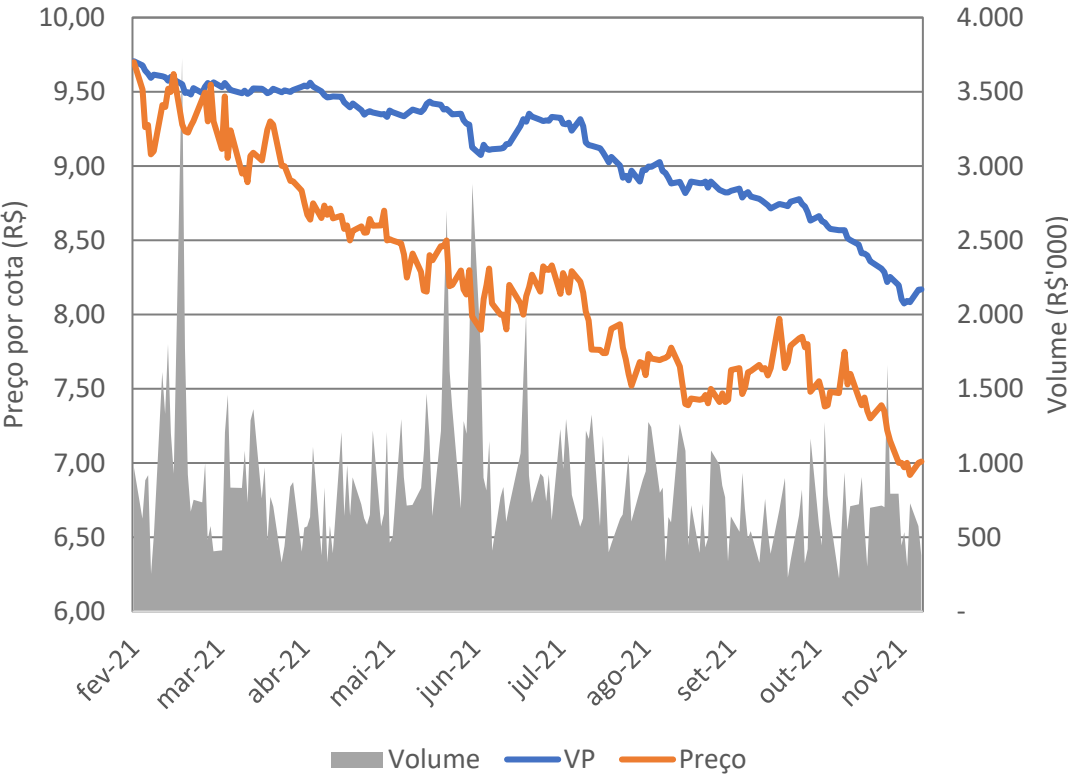


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Novembro/21 a cota do BLMR11 desvalorizou 6,28% no mercado secundário. Importante notar que a variação da cota no mercado secundário não impacta nem reflete 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](#).

Negociação BLMR11



Informações BLMR11

Novembro/21

Volume Negociado (R\$)		13.217.159,36
Média Diária (R\$)		660.858
Quantidade de cotas negociadas		1.817.649
Cota no Fechamento (R\$)		7,01
Cota Patrimonial (R\$)		8,17
P/VP		86%
Valor Médio de Negociação		7,26
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	6,92
	Máximo	7,75

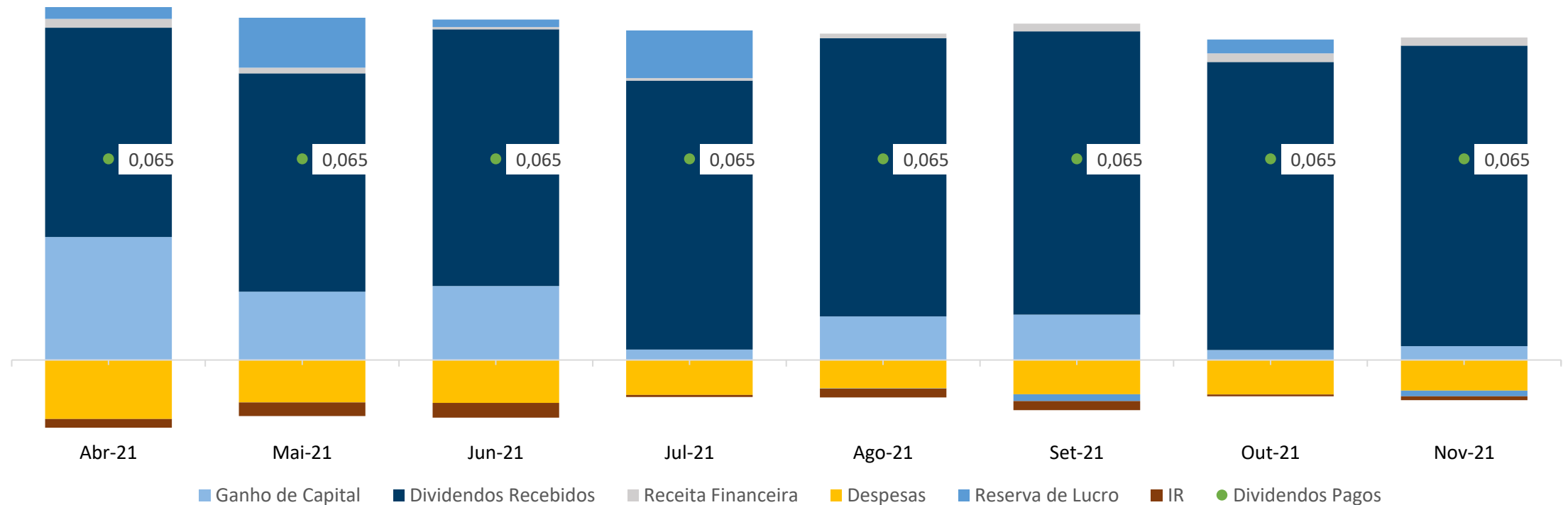
Performance Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

No mês de Novembro/2021 o IFIX apresentou desvalorização de 3,64% puxada por temores relacionados à situação fiscal e política do país. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de 4,01%. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Novembro/21 de R\$0,065/cota pago em 16 de Dezembro de 2021. Nossa expectativa é de aumento da distribuição conforme nossas teses madurem¹.

Resultado Caixa

Novembro/21



Composição do Resultado

R\$/cota	Nov-21	Out-21	Set-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	0,620	0,620
Dividend Yield ³	8,20%	8,20%	8,20%	7,82%	7,82%
Cota Patrimonial (R\$)	8,17	8,58	8,83	8,17	8,17
Ganho de Capital ex-dividendos	-4,77%	-2,80%	-1,58%	-14,12%	-14,12%
Retorno Patrimonial⁴	-4,01%	-2,07%	-0,86%	-7,61%	-7,61%
Delta CDI	-4,63%	-2,58%	-1,23%	-7,64%	-7,64%
Delta IFIX	-0,38%	-0,60%	0,38%	2,85%	2,85%

Fluxo de Caixa do Fundo

R\$/cota	Nov-21	Out-21	Set-21	2021	Início
Receitas Totais	0,073	0,070	0,074	0,689	0,787
Ganho de Capital	0,003	0,002	0,008	0,055	0,121
Dividendos Recebidos	0,068	0,065	0,064	0,615	0,645
Receita Financeira	0,002	0,002	0,002	0,018	0,021
Despesas Total	-0,007	-0,008	-0,008	-0,093	-0,111
Resultado Caixa	0,066	0,062	0,067	0,595	0,621
Resultado Distribuido ¹	-0,065	-0,065	-0,065	-0,620	-0,620
Reserva Lucros Caixa	0,002	0,001	0,004	0,002	0,002

(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; Nota: 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 ao longo do mês com a demanda pela Leroy Merlin de 21.348 m² do ativo Cajamar do XPLG (XP Logística). Mais informações sobre a nossa tese para ativos logísticos podem ser encontradas no Insights Renda+ do relatório de Julho.

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 FIIs de gestoras com histórico amplo e comprovada experiência em seu setor de atuação. Nessa classe podemos citar como exemplo o FII CRI Integral BREI (IBCR11).

Lajes Corporativas: Optamos por nos posicionar no setor via ativos de alta qualidade, bem localizados, principalmente em São Paulo. Uma das principais alocações hoje é JS Real Estate Multigestão (JSRE11), fundo composto por ativos corporativos AAA, tanto diretamente via a propriedade de ativos (94%) e indiretamente via FIIs (5%). O portfólio tem performado bem durante a pandemia, mantendo a vacância física em 12,5% com locações anunciadas recentemente tanto no ativo da Paulista quanto no Tower Bridge. O fundo tem negociado **com desconto de 25%¹ para o valor de reposição e 35%¹ para o valor de avaliação dos ativos**. Além do desconto relevante potencializando ganho de capital, esperamos um D.Y. de ~9% para os próximos 12 meses.

Alocação Renda+



Logístico

39%



Crédito

29%



Lajes Corporativas

20%



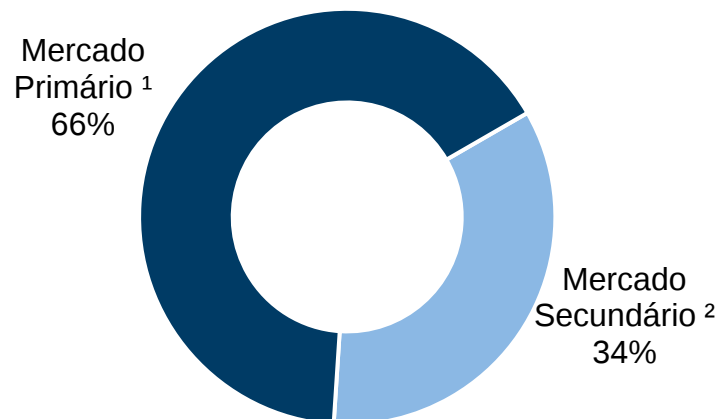
Outros

12%

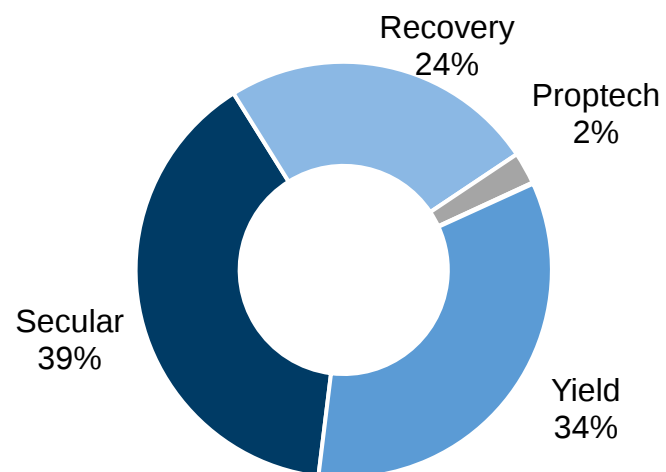
Portfólio

Composição da Carteira

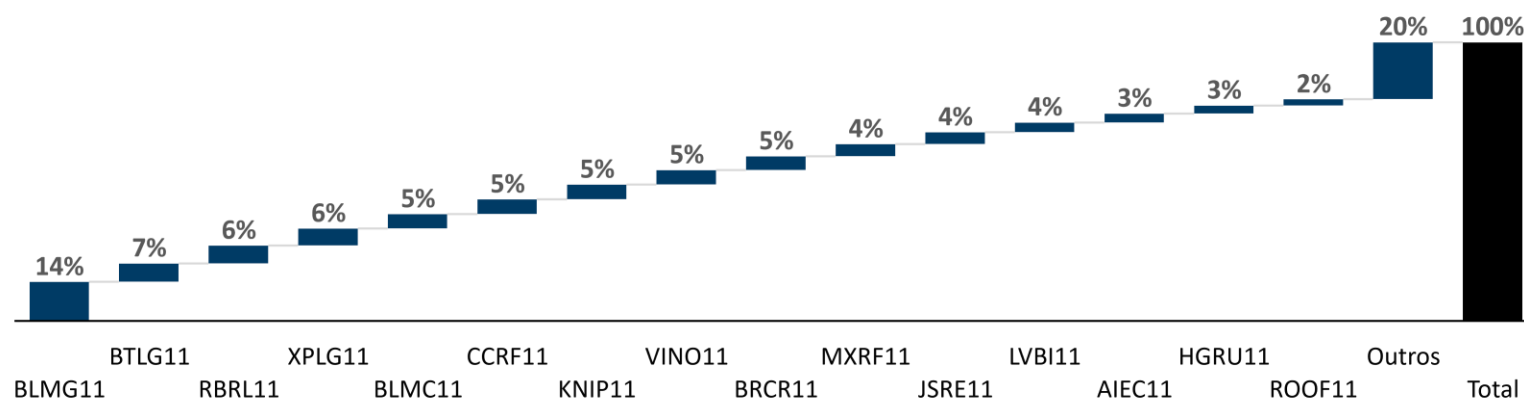
Forma de Aquisição



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



2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11) > 2ª Oferta FII Log (BLMG11) > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni



Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw têm 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.