

Relatório Mensal | Janeiro 2022

BlueMacaw Renda+

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\$ 218.181.899,04

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 8,47

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,075¹

▪ Número de Cotistas

8.348

R\$0,075¹
Rendimentos por
cota

11,76%
Dividend Yield a
mercado³

0,72%
Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

90%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial

25
FIIs no Portfólio⁵



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-Janeiro/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 Janeiro/22 houve uma leve retração do IFIX (-0,99%) corrigindo parte da alta de Dezembro/21, bem como refletindo a decisão da CVM referente ao Maxi Renda (MXRF) que trouxe dúvidas para o mercado sobre a metodologia correta de distribuição de rendimentos dos FIIs. Tal decisão foi proferida no final do mês com efeito suspensivo concedido, dando início a um processo de ampla discussão entre os entes do mercado. No mercado de ações, o Ibovespa subiu 6,98% enquanto os mercados internacionais tiveram fortes quedas devido a pressões inflacionárias nos Estados Unidos (Dez-21 CPI¹: 7,0%), demandando um posicionamento contracionista do Fed. Apesar da alta do Ibovespa, 2022 se apresenta como desafiador principalmente com turbulências fiscais e eleições presidenciais que devem trazer volatilidade para o mercado. As expectativas de inflação se mantêm acima do teto da meta (IPCA 2022 Focus²: 5,44%) o que deve sustentar a Selic por volta de 12%, aumentando o custo de oportunidade para ativos de toda espécie, inclusive imobiliários.

O IFIX ex-Crédito³ fechou o mês negociado a 89% de Preço/Valor Patrimonial, enquanto o IFIX Crédito⁶ negocia a 104% P/V. Acreditamos que conforme os movimentos do BCB re-ancorem a inflação teremos um efeito duplo no mercado de FIIs: (i) a inflação menor em relação aos últimos 12 meses levará a menores dividendos de FIIs de Crédito atrelados à inflação, levando a reprecificação do movimento e diminuição de ágio, principalmente entre os fundos *High Yield* com distribuição contábil; (ii) o arrefecimento da inflação levará a uma diminuição da taxa de juros em algum ponto (Selic 2023 Focus²: 8,0%) levando a reprecificação dos ativos de tijolo que tem menor volatilidade nos dividendos vis-a-vis a inflação mensal, diminuindo os deságios atuais. Adicionalmente a tal cenário positivo macro, temos tendências setoriais e regionais positivas para os ativos de tijolo investidos pelo **Renda+**.

Em tal cenário enxergamos duas classes de ativos como oportunísticas dentro do nosso mandato: (i) FIIs de tijolo com bons ativos e alto potencial de valorização; e (ii) CRIs negociando com relação risco x retorno atrativa. O mix entre tais classes assegura potencial ganho de capital no médio-prazo e carrego relevante no curto-prazo.

No mercado de ativos de tijolo por outro lado temos visto ativos de qualidade negociando abaixo do valor patrimonial e até do custo de reposição. O **Renda+** está atualmente com exposição acima do IFIX nessa classe (**Renda+**: 69% vs. IFIX: 55%). No *book* de ativos Logísticos (39%) o portfolio está concentrado em galpões com localização privilegiada (Cajamar, Extrema, São Paulo), com especificações ideais para o *e-commerce* e um bom *mix* de inquilinos (Via Varejo, Amazon, DHL, Mercado Livre, Americanas). No *book* de Lajes Corporativas (16%) estamos alocados em ativos estratégicos com as melhores especificações construtivas em regiões com bons fundamentos para o médio/longo prazo (Faria Lima, Vila Olímpia, Chucuri Zaidan) dado a baixa quantidade de entregas nos próximos anos, o que deve sustentar diminuição de vacância e aumento real de aluguel.

No mercado de CRIs o aumento da taxa de juros, assim como a redução do número de emissões de FIIs com consequente diminuição da liquidez dos mesmos, tem criado um cenário ideal para a aquisição de CRIs com spreads interessantes e boas estruturas de crédito, gerando inclusive potenciais ganhos no mercado secundário no futuro. Como exemplo em Janeiro/21 investimos em um CRI lastreado por um contrato atípico de um ativo logístico, com um LTV⁴ de 26% e taxa de IPCA + 8,5%. O pipeline do **Renda+** tem algumas operações com esse perfil de risco/retorno que deverão ser liquidadas ao longo dos próximos meses possibilitando a manutenção do rendimento acima de R\$0,070/mês pelo menos durante o primeiro semestre de 2022⁵.

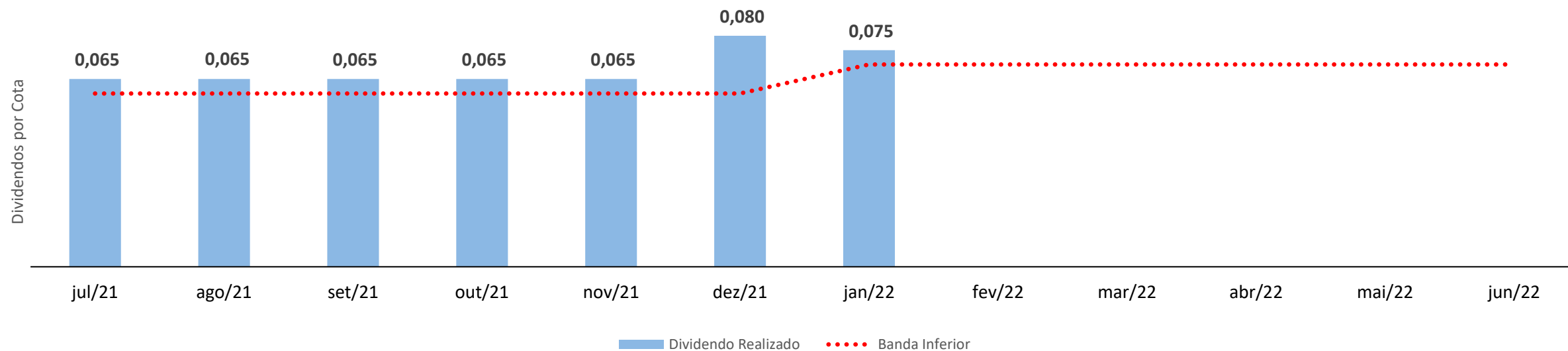
Finalmente o **Renda+** tem atuado em operações de arbitragem (eventos societários e estratégias quantitativas) o que tem contribuído para complementar ao rendimento do fundo sem aumentar nossa exposição de capital. O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de -1,10% e *dividend yield* de 11,8% (Dividendo: R\$0,075/cota).

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,075/cota, mês de competência de Janeiro/22, o que representa Dividend Yield Anualizado de 11,76% relativo a cota de mercado do fechamento de Janeiro/22. Nossa expectativa é de manutenção do dividendo acima de R\$0,070/mês¹.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$8,47, com retorno patrimonial de -1,10% com relação ao valor da cota patrimonial de Dezembro/21.

Guidance Rendimentos Renda+

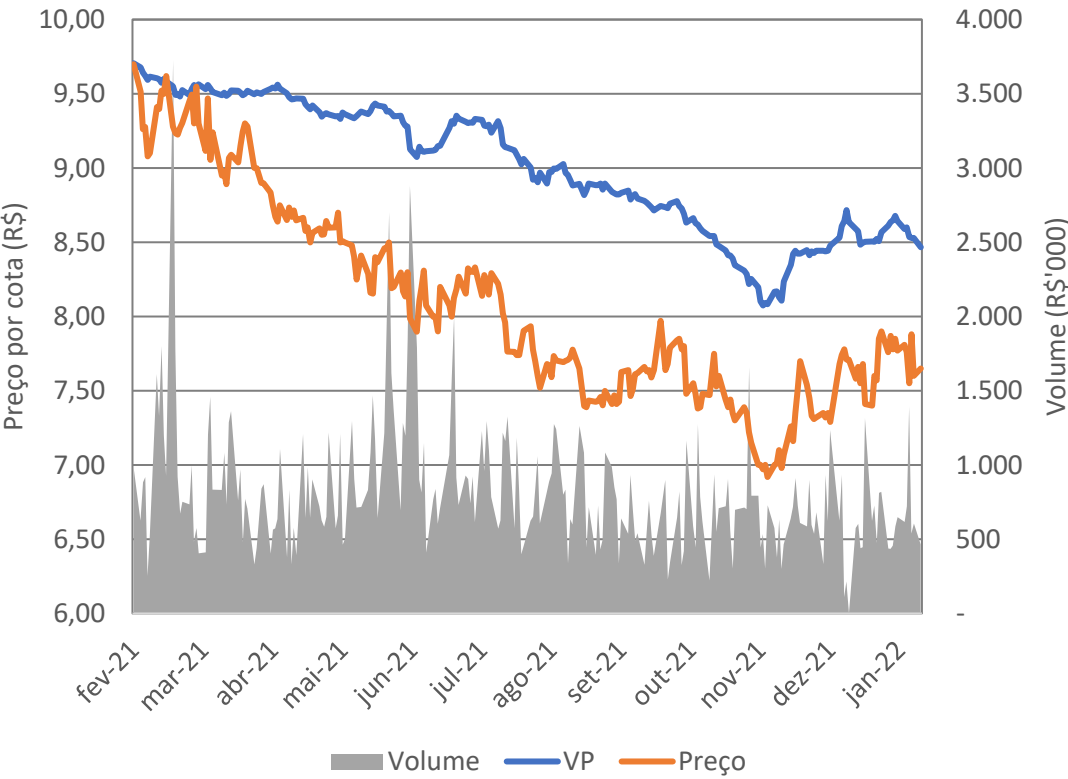


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Janeiro/22 a cota do BLMR11 desvalorizou -0,78% 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.

Negociação BLMR11



Informações BLMR11

Janeiro/22

Volume Negociado (R\$)		13.734.282,99
Média Diária (R\$)		654.013
Quantidade de cotas negociadas		1.791.200
Cota no Fechamento (R\$)		7,65
Cota Patrimonial (R\$)		8,47
P/VP		90%
Valor Médio de Negociação		7,69
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	7,40
	Máximo	7,90

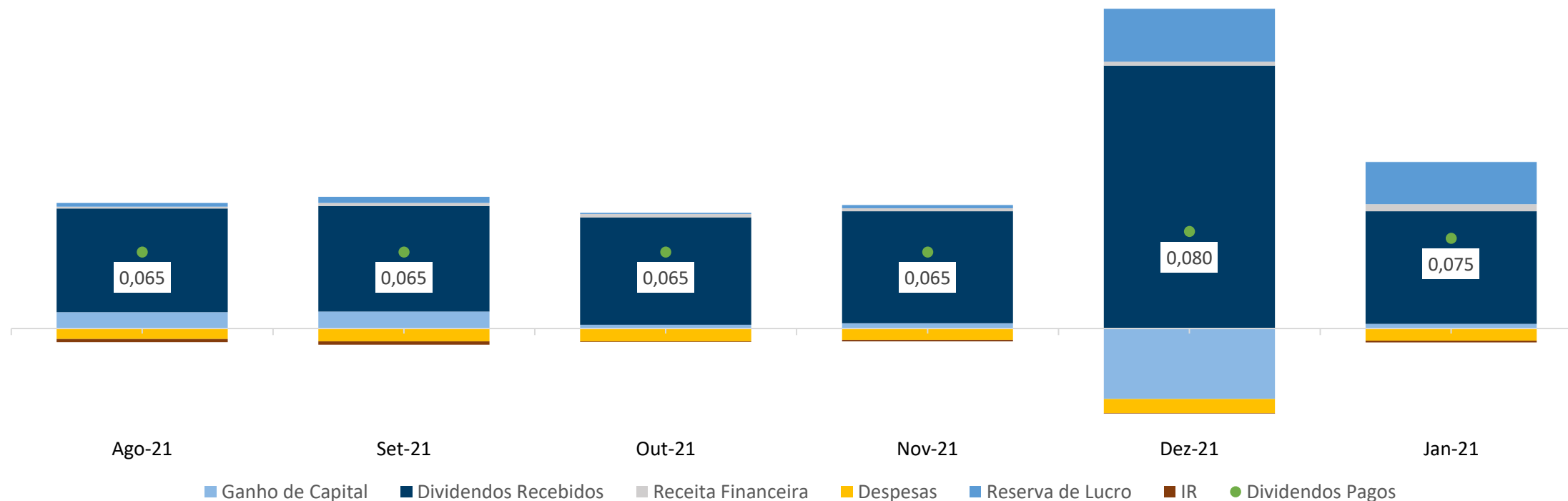
Performance Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

No mês de Janeiro/2022 o IFIX apresentou desvalorização de 0,99%. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de 1,10%. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Janeiro/22 de R\$0,075/cota pago em 14 de Fevereiro de 2022.

Resultado Caixa

Janeiro/22



Composição do Resultado

R\$/cota	Jan-22	Dez-21	Nov-21	2022	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuido (R\$/Cota)	0,075	0,080	0,065	0,075	0,775
Dividend Yield ³	9,46%	10,09%	8,20%	9,46%	8,89%
Cota Patrimonial (R\$)	8,47	8,64	8,17	8,47	8,47
Ganho de Capital ex-dividendos	-1,97%	5,74%	-4,77%	-1,97%	-10,98%
Retorno Patrimonial⁴	-1,10%	6,72%	-4,01%	-1,10%	-2,84%
Delta CDI	-1,11%	6,02%	-4,63%	-1,72%	-3,46%
Delta IFIX	-0,11%	-2,06%	-0,38%	-0,11%	0,72%

Fluxo de Caixa do Fundo

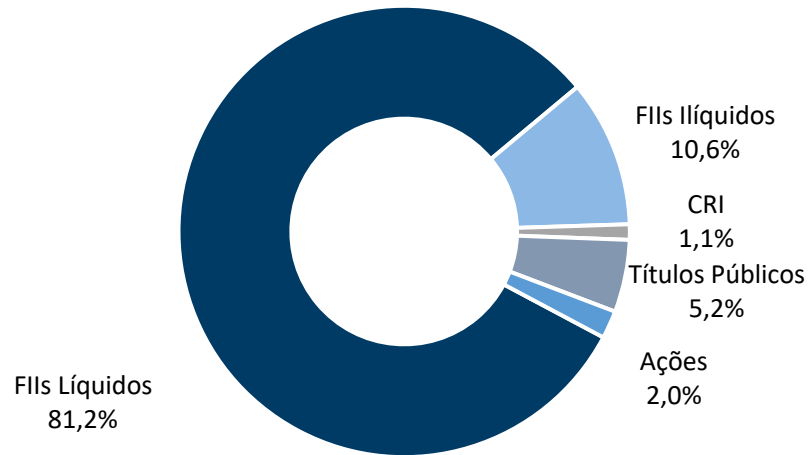
R\$/cota	Jan-22	Dez-21	Nov-21	2022	Início
Receitas Totais	0,076	0,119	0,073	0,076	0,982
Ganho de Capital	0,003	-0,043	0,003	0,003	0,080
Dividendos Recebidos	0,069	0,160	0,068	0,069	0,874
Receita Financeira	0,004	0,002	0,002	0,004	0,028
Despesas Total	-0,007	-0,009	-0,007	-0,007	-0,127
Resultado Caixa	0,068	0,111	0,066	0,068	0,800
Resultado Distribuido ¹	-0,075	-0,080	-0,065	-0,075	-0,775
Reserva Lucros Caixa	0,026	0,032	0,002	0,026	0,026

(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.

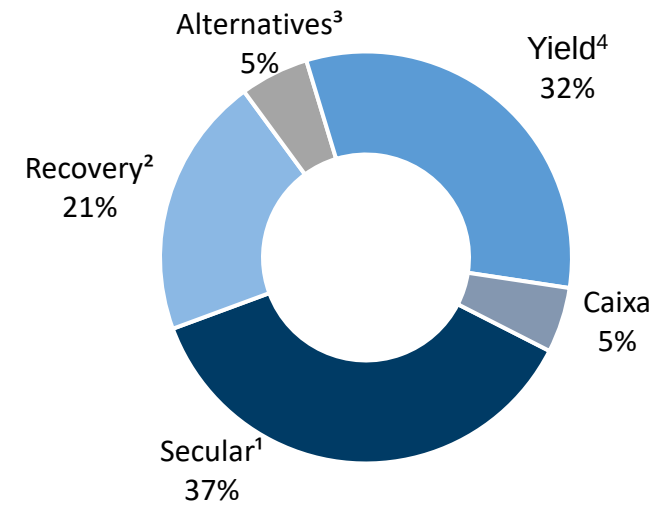
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

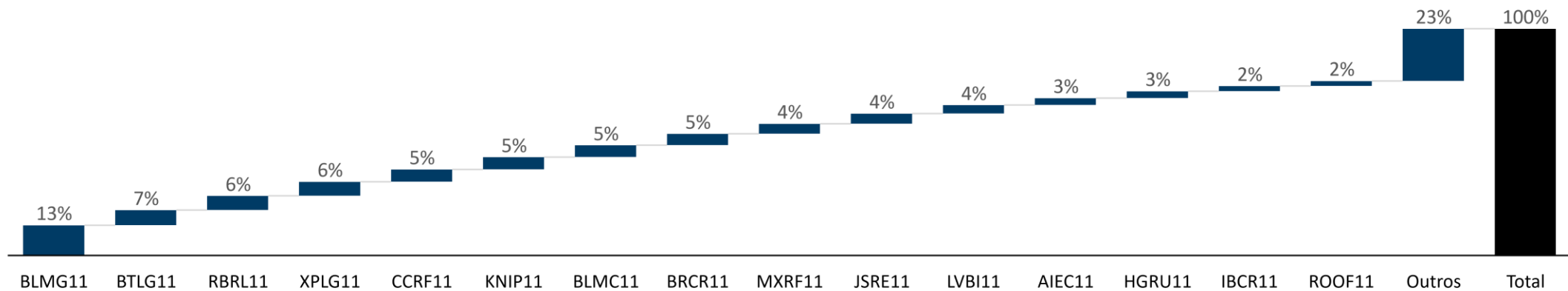
Classe de Ativos



Estratégias Renda+



Breakdown por ativos⁵



Portfólio de FIIs

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).

A demanda pujante cria oportunidades não só de diminuição de vacância como de expansões para clientes atuais normalmente com retorno superior ao atual. Um exemplo disso foi o anúncio em Janeiro/22 de uma expansão de um ativo locado para o Mercado Livre com um *cap-rate* de 15%, da mesma forma que a expansão de um ativo locado para a Amazon com *cap-rate* de 17% anunciada pelo LVBI (VBI Logístico).

Recebíveis: Temos focado em alocar em CRIs diretamente, suportados pela área de crédito da BlueMacaw, aproveitando a escassez de recursos disponíveis em fundos de CRI, além de alocações em ativos *High Grade* no mercado secundário, com desconto para o valor patrimonial. Um exemplo disso foi a alocação em um CRI com lastro em um ativo logístico conforme detalhes no próximo slide.

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 23%¹ para o valor de reposição e 32%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+



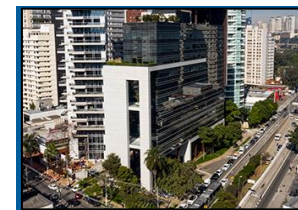
Logístico

37%



Crédito

32%



Lajes Corporativas

21%



Outros

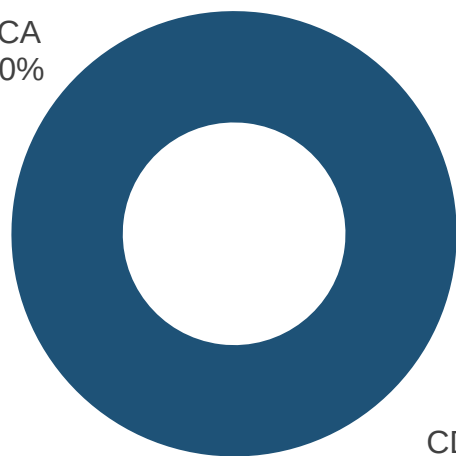
10%

Portfólio de Crédito

Composição da Carteira

Concentração Indicador

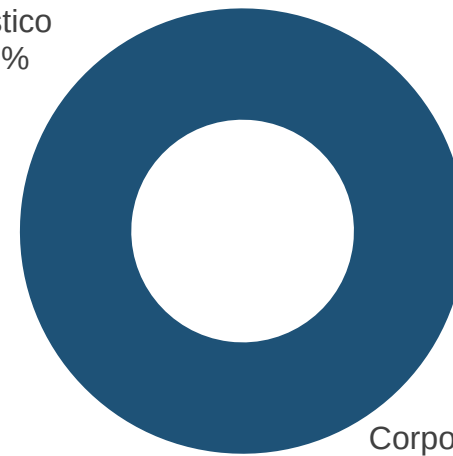
IPCA
100%



CDI
0%

Concentração Setor

Logístico
100%



Corporativo
0%

Breakdown por ativos

Código	Tipo de Imóvel	Securitizadora	Volume	Vencimento	Taxa	LTV ¹	%PL	Duration (anos) ²
22A0414381	Logístico	Virgo	R\$2,4 mi	jan-2037	IPCA + 8,5%	26%	1,1%	6,0
Total			R\$2,4 mi					

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.