

Relatório Mensal | Fevereiro 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\$ 8,25

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,075¹

▪ Número de Cotistas

8.861

R\$0,075¹
Rendimentos por
cota

12,13%
Dividend Yield a
mercado³

0,68%
Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

90%
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: 25-Fevereiro/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

O Ibovespa subiu 0,89%¹ na contramão dos mercados internacionais sustentado pelo maior fluxo estrangeiro na bolsa, predominantemente em empresas de *commodities* que valorizaram após o início dos conflitos militares na Ucrânia, corrigindo parte das quedas de 2021. O *dividend yield* do IFIX (11,1%) segue acima da média histórica² sustentado pela inflação alta repassada aos dividendos pelos FIIs de Crédito, bem como pelos altos descontos nos fundos de tijolo (P/V: 82%). Os fundos de tijolo negociam com o spread do IFIX ex-Crédito para a NTN-B 2026 acima da média histórica (+337 bps vs. 295bps)³. O atual cenário de taxa de juros em dois dígitos, sustentado pela inflação alta e pelas instabilidades internacionais, deverá manter pressão nos preços dos ativos imobiliários voltados para renda, criando uma janela de oportunidade para investimentos no setor.

Nossa perspectiva para o mercado de Fundos Imobiliários é que os fundamentos sigam sólidos em determinados setores, sendo sempre importante a seleção diligente de ativos. Por outro lado devemos ver volatilidade uma vez que a precificação do mercado secundário acaba sendo ditada pela taxa de juros, que por sua vez está relacionada a possíveis pressões inflacionárias derivadas dos conflitos como aumento do custo da gasolina e outros produtos. O esperado aumento do CDI, e a inflação ainda acima do teto da meta podem beneficiar os fundos de papel nos próximos meses por meio de juros e correção monetária, mas não devem ser suficientes para manter o mesmo patamar de dividendo entregue nos últimos dois anos. Como dito em relatórios anteriores, não vemos espaço para maiores descontos nos fundos de tijolo que chegam a negociar abaixo do custo de reposição. Entendemos que os ativos e investimentos imobiliários possuem ciclos longos, e portanto devem ser vistos com horizontes de alguns anos para que a performance e valorização sejam alcançadas, sendo também de suma importância a seleção de ativos com boa localização, fit de produto e contratos e locatários com boa qualidade de crédito.

A alocação do Renda+ reflete tal filosofia, com concentração em Tijolos nos dois setores que vemos como mais descontados, em ativos com bons fundamentos que deverão sustentar um bom yield no curto prazo e ganho de capital no médio/longo prazo. No *book* de ativos Logísticos (40%) o portfólio 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 (18%) 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.

Quanto a nosso *book* de crédito (30%) 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. Temos alocado nossos recursos em fundos High Grade no mercado secundário, negociando com desconto para o valor patrimonial, assim como alocando em ativos High Yield com boas estruturas de crédito diretamente via aquisição de CRIs ou indiretamente via gestores com *track-record* comprovado em seu setor de atuação, sempre evitando eventual pagamento de ágio ou estruturas frágeis.

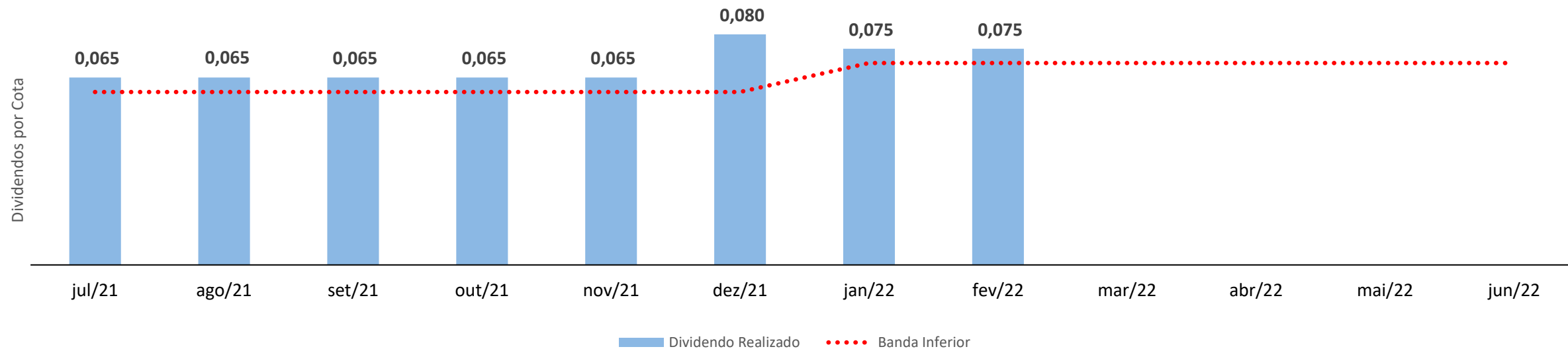
Finalmente o **Renda+** tem atuado em operações de arbitragem (eventos societários e estratégias quantitativas) o que tem contribuído para complementar ao rendimento do fundo sem aumentar nossa exposição de capital. O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de -1,63% e *dividend yield* de 12,13% (Dividendo: R\$0,075/cota).

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,075/cota, mês de competência de Fevereiro/22, o que representa Dividend Yield Anualizado de 12,13% relativo a cota de mercado do fechamento de Fevereiro/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\$8,25, com retorno patrimonial de -1,63% com relação ao valor da cota patrimonial de Janeiro/22.

Guidance Rendimentos Renda+

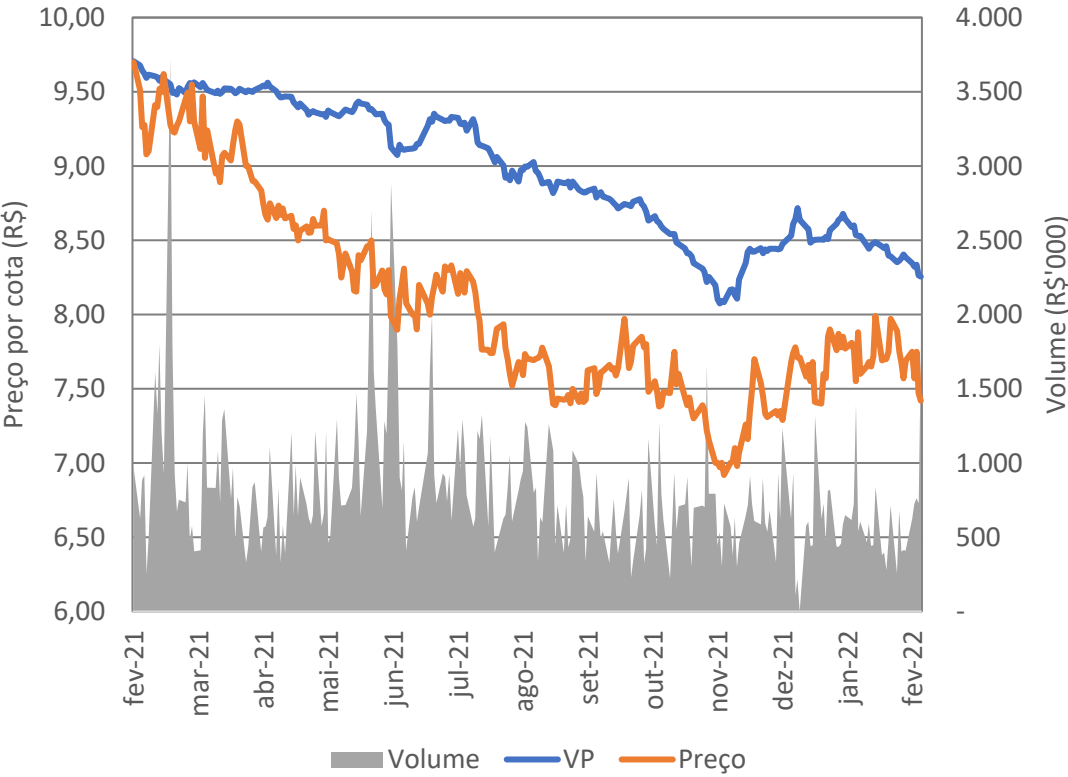


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Fevereiro/22 a cota do BLMR11 desvalorizou 3,01% 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

Fevereiro/22

Volume Negociado (R\$)		11.335.628,40
Média Diária (R\$)		596.612
Quantidade de cotas negociadas		1.477.074
Cota no Fechamento (R\$)		7,42
Cota Patrimonial (R\$)		8,25
P/VP		90%
Valor Médio de Negociação		7,70
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	7,42
	Máximo	7,99

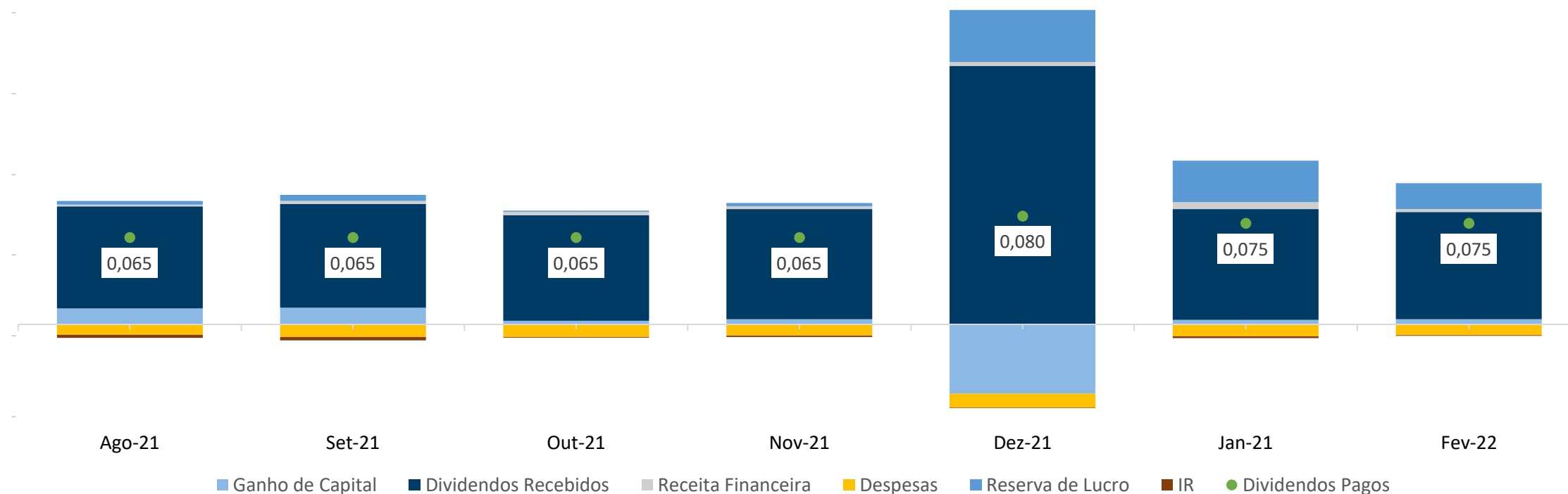
Performance Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

No mês de Fevereiro/2022 o IFIX apresentou desvalorização de 1,46%. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de 2,51%. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Fevereiro/22 de R\$0,075/cota pago em 14 de Março de 2022.

Resultado Caixa

Fevereiro/22



Composição do Resultado

R\$/cota	Fev-22	Jan-22	Dez-21	2022	Início
Receitas Totais	0,072	0,076	0,119	0,148	1,054
Ganho de Capital	0,003	0,003	-0,043	0,006	0,083
Dividendos Recebidos	0,066	0,069	0,160	0,135	0,940
Receita Financeira	0,002	0,004	0,002	0,006	0,030
Rendimentos CRI	0,001	0,000	0,000	0,001	0,001
Despesas Total	-0,007	-0,007	-0,009	-0,014	-0,134
Resultado Caixa	0,065	0,068	0,111	0,134	0,866
Resultado Distribuído ¹	-0,075	-0,075	-0,080	-0,150	-0,850
Reserva Lucros Caixa	0,016	0,026	0,032	0,042	0,016

Fluxo de Caixa do Fundo

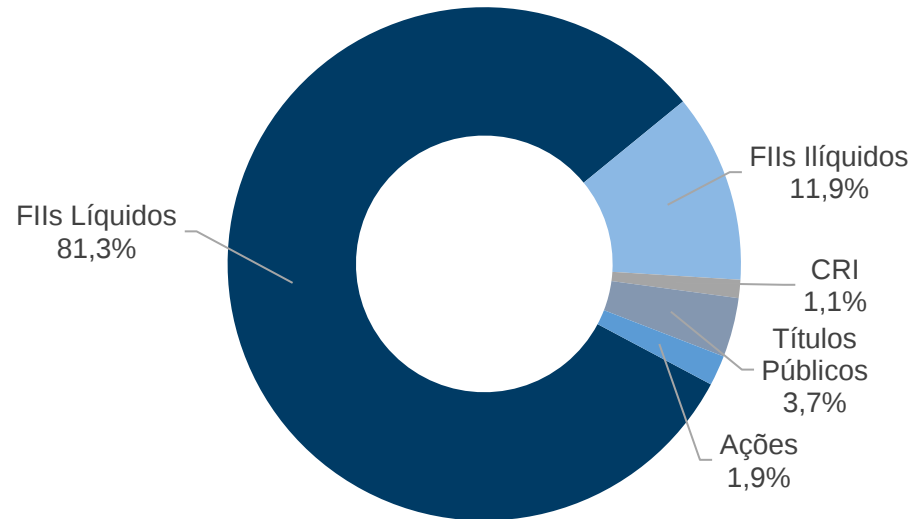
R\$/cota	Fev-22	Jan-22	Dez-21	2022	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,075	0,075	0,080	0,150	0,850
Dividend Yield ³	9,46%	9,46%	10,09%	9,46%	8,94%
Cota Patrimonial (R\$)	8,25	8,47	8,64	8,25	8,25
Ganho de Capital ex-dividendos	-2,51%	-1,97%	5,74%	-4,43%	-13,22%
Retorno Patrimonial⁴	-1,63%	-1,10%	6,72%	-2,70%	-4,28%
Delta CDI	-2,46%	-1,11%	6,02%	-3,41%	-4,99%
Delta IFIX	-0,17%	-0,11%	-2,06%	-0,26%	0,68%

(1) Resultado distribuído 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.

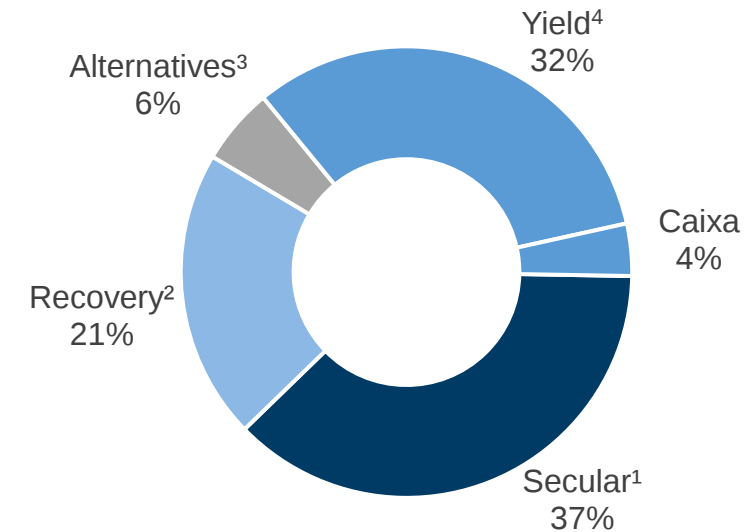
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

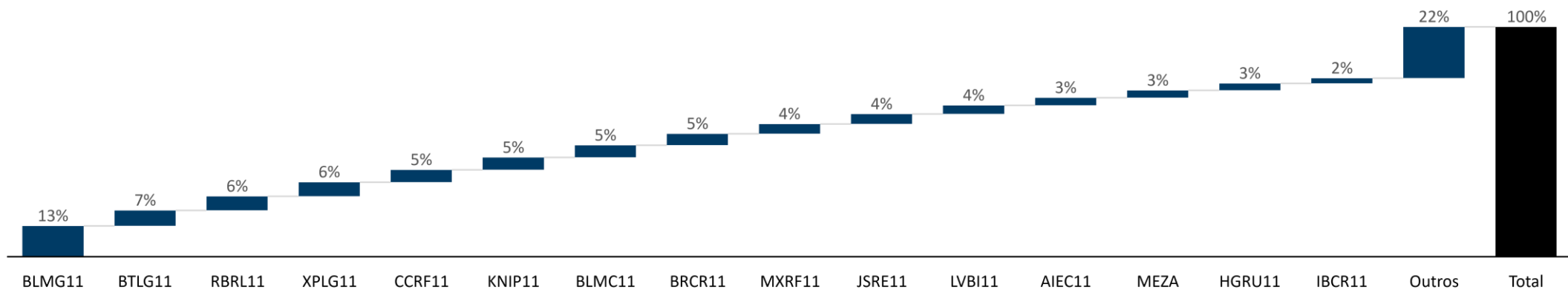
Classe de Ativos



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, com a carteira do **Renda+** negociando com desconto para o valor patrimonial (P/VP: 91%). O setor vive um momento de crescente demanda sustentada pela penetração do varejo online, demanda que se reflete em vacância sendo preenchida de forma rápida como a nova locação do Ativo Aratu no LVBI, fazendo com que o fundo fechasse o mês com uma vacância física de apenas 0,5%.

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. Atualmente temos comprado ativos com desconto médio para o valor patrimonial de 28,5%. Em alguns fundos conseguimos comprar ativos com desconto relevante para o valor de reposição. Este é o caso do JS Real Estate Multigestão (JSRE11), fundo composto por ativos corporativos AAA, via a detenção direta de ativos (94%) e indiretamente via FIIs (5%). O portfólio tem performado bem durante a pandemia, mantendo a vacância física em 13,8% com locações anunciadas recentemente tanto no ativo da região da Paulista quanto no Tower Bridge. O fundo deve entregar um D.Y. de ~9% para os próximos 12 meses.

Além disso o fundo tem negociado **com desconto de 23%¹ para o valor de reposição e 32%¹ para o valor de avaliação dos ativos**. Indo mais no detalhe ao comprarmos o fundo hoje estamos comprando o Rochaverá por R\$15.167/m², um ativo cujo custo de reposição gira em torno de R\$16.006/m². Situação similar é encontrada no Tower Bridge, ativo que compramos implicitamente por R\$13.685/m² e cujo o custo de construção de um ativo similar seria em torno de R\$17.125/m².

Alocação Renda+



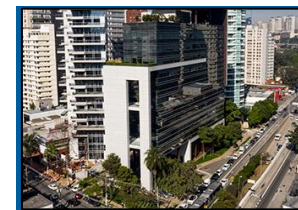
Logístico

40%



Crédito

30%



Lajes Corporativas

18%



Outros

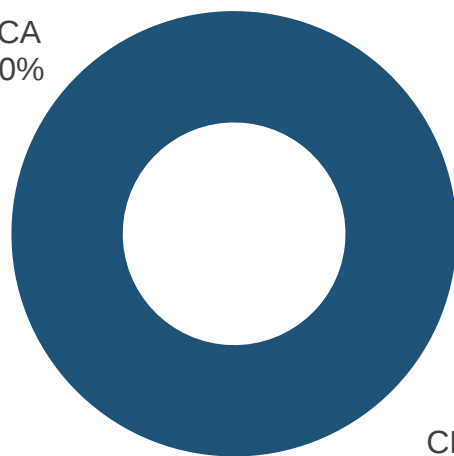
12%

Portfólio de Crédito

Composição da Carteira

Concentração Indicador

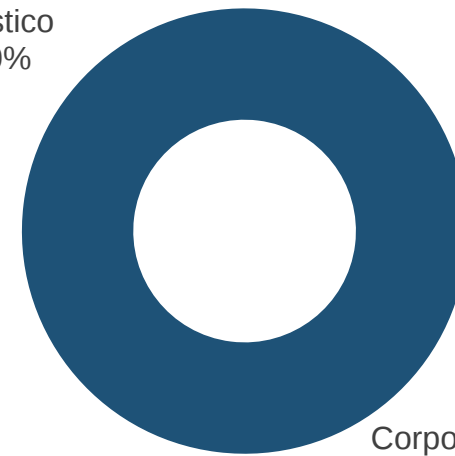
IPCA
100%



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

XP Inc.

xp investimentos

2021

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



2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



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.