

Relatório Mensal | Abril 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\$ 214.052.692,12

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 8,38

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,075¹

▪ Número de Cotistas

10.502

R\$0,075¹
Rendimentos por
cota

11,83%
Dividend Yield a
mercado³

0,92%
Δ Retorno
patrimonial vs IFIX
desde o F-ON⁴

90%
Preço de
Mercado²/Valor
Patrimonial



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: 31-Abril/2021; (3) rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês; (4) variação patrimonial do período desconsiderando o rendimento provisionado contabilmente;

Comentários da Gestão

Em Abril/22 observamos um aumento de aversão a risco advinda da subida da taxa de juros ao redor do mundo. É consenso no mercado a visão de que a inflação americana não é transitória, advinda de inúmeras fontes como disrupções de cadeias de produção causadas pelo *lockdown* chinês, aumento do preço de *commodities* na esteira dos conflitos na Ucrânia, alto nível de poupança e pleno emprego nos EUA (i.e. atualmente nos EUA existem 1.8 vagas de emprego abertas para cada trabalhador desempregado¹, levando a um aumento de custo do salário e risco de *wage-price spiral*⁵). Nesse cenário, o Fed se vê obrigado a reancorar a inflação restringindo a liquidez do mercado e subindo a taxa de juros, o que gera um efeito cascata no mercado global com reprecificação dos ativos financeiros. Ao longo do mês o Ibovespa² desvalorizou -10,1%, S&P² -8,8%, Nasdaq² -13,3%. Por outro lado, O IFIX² valorizou 1,19%, mostrando o perfil de menor volatilidade do mercado de FIIs funcionando como um *hedge* natural contra pressões inflacionárias.

Nos últimos anos, pós crise de 2008, observamos os bancos centrais dos países desenvolvidos aumentarem a liquidez global e apesar disso apresentarem baixos níveis de inflação sustentados por alguns fatores como o exportação da produção para a China (com custos inferiores) além da evolução de produtos tecnológicos com uma dinâmica contra-inflacionária (i.e. aumento de produtividade a preços menores). Tal liquidez em excesso e juros baixos fizeram com que parte do capital migrasse para toda sorte de ativos de risco, dado o baixo carregamento e menores taxas de desconto, como empresas com horizonte distante de fluxo de caixa positivo bem como ativos alternativos como cripto moedas e NFTs. Tal exuberância parece ter chegado ao fim com a volta da taxa livre de risco a patamares superiores, com reprecificação agressiva de ativos de risco (e.g. Ark Innovation ETF³ depreciou -28,90% em Abril/22).

Em tempos como o atual, gostaríamos de destacar dois pontos que acreditamos ser de extrema importância para o sucesso nos investimentos: ativos reais, geradores de caixa e que possuem proteção intrínseca contra inflação, são portos seguros frente às instabilidades. O primeiro ponto é diretamente relacionado ao mercado de FII, que possui ativos com tais características, cujo custo de reposição aumenta com a inflação, e imóveis que quando estratégicos e bem localizados deverão conseguir repassar a inflação para seus aluguéis. São em tais ativos que concentramos a alocação do **Renda+**, como galpões com localização privilegiada (Cajamar, Extrema, São Paulo), com especificações ideais para o *e-commerce* e um bom *mix* de inquilinos (Amazon, DHL, Mercado Livre, Americanas, Via Varejo). No *book* de Lajes Corporativas, estamos alocados em ativos estratégicos com as melhores especificações em regiões com bons fundamentos para o médio/longo prazo (Faria Lima, Vila Olímpia, Chucuri Zaidan) dado as baixas entregas nos próximos anos, o que deve sustentar diminuição de vacância e aumento real de aluguel.

Outro ponto importante é construir uma maturidade psicológica para a tomada de decisões como falamos no **Insights Renda+** de Julho/2021 ([aqui](#)). As decisões não deveriam ser influenciadas pelos movimentos de mercado, mas pela análise das melhores oportunidades oferecidas pelo mercado em determinado momento. Atualmente este efeito pode ser observado no mercado de FIIs, sendo possível comprar ativos de tijolo AAA, bem localizados, com desconto não só ao valor de mercado mas ao custo de reposição, com boas perspectivas de oferta/demanda e risco relativamente baixo de perdas. Tal desconto é fruto do DY⁴ menor em tais ativos apesar dos potenciais de ganho de capital relevantes.

Para colocar em números, o mercado tem optado alocar em FIIs de CRI que pagam ~13% ao ano com potencial de valorização próximos de zero (P/VP: 100%) ao invés de alocar em ativos que pagam ~9% mas tem potencial de valorização de 50% no médio prazo (P/VP: 60%) com baixo risco dado o desconto para o valor de mercado e reposição - a primeira oportunidade do nosso exemplo rende 26% em dois anos, a segunda tem o potencial de render 67% (158% maior). Tais disparidades são fruto de movimentos de mercado pouco racionais, mas comuns, e requerem paciência do investidor, racionalidade e análises profundas de risco e retorno. Acreditamos ser nossa missão na gestão do **Renda+** atuar dessa forma a fim de trazer o melhor retorno para nossos cotistas conforme reflete nosso portfólio.

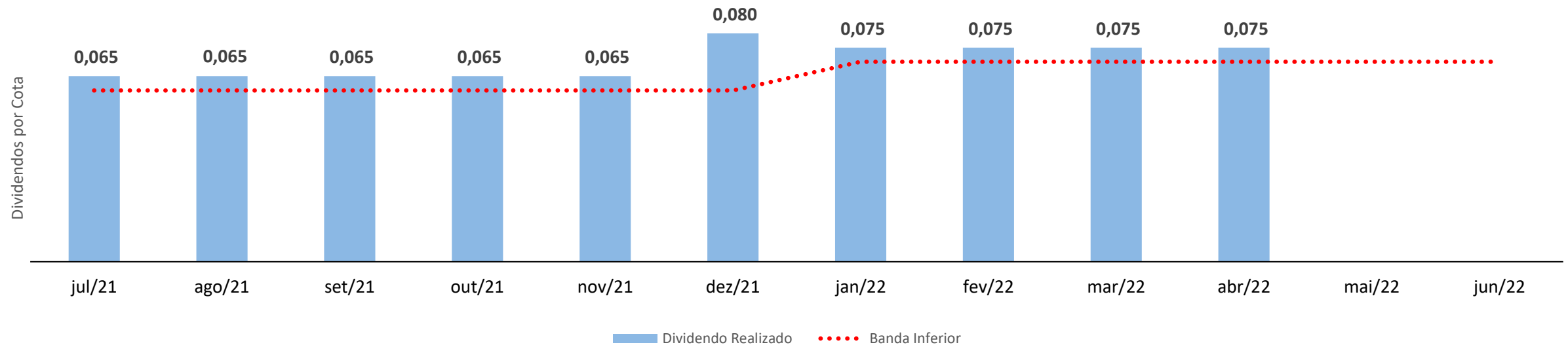
O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de 2,26% e *dividend yield* de 11,83% (Dividendo: R\$0,075/cota). No mês de Abril tivemos uma receita não recorrente referente a uma operação de crédito originada internamente, reforçando nossa confiança no patamar atual de distribuição até o final de 2022. Mais detalhes na sessão de Portfolio ([página 9](#)).

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,075/cota, mês de competência de Abril/22, o que representa Dividend Yield Anualizado de 11,83% relativo à cota de mercado do fechamento de Abril/22. Nossa expectativa é de manutenção do dividendo acima de R\$0,070/mês¹ até o final do ano.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$8,38, com retorno patrimonial de 2,26% com relação ao valor da cota patrimonial de Março/22.

Guidance Rendimentos Renda+

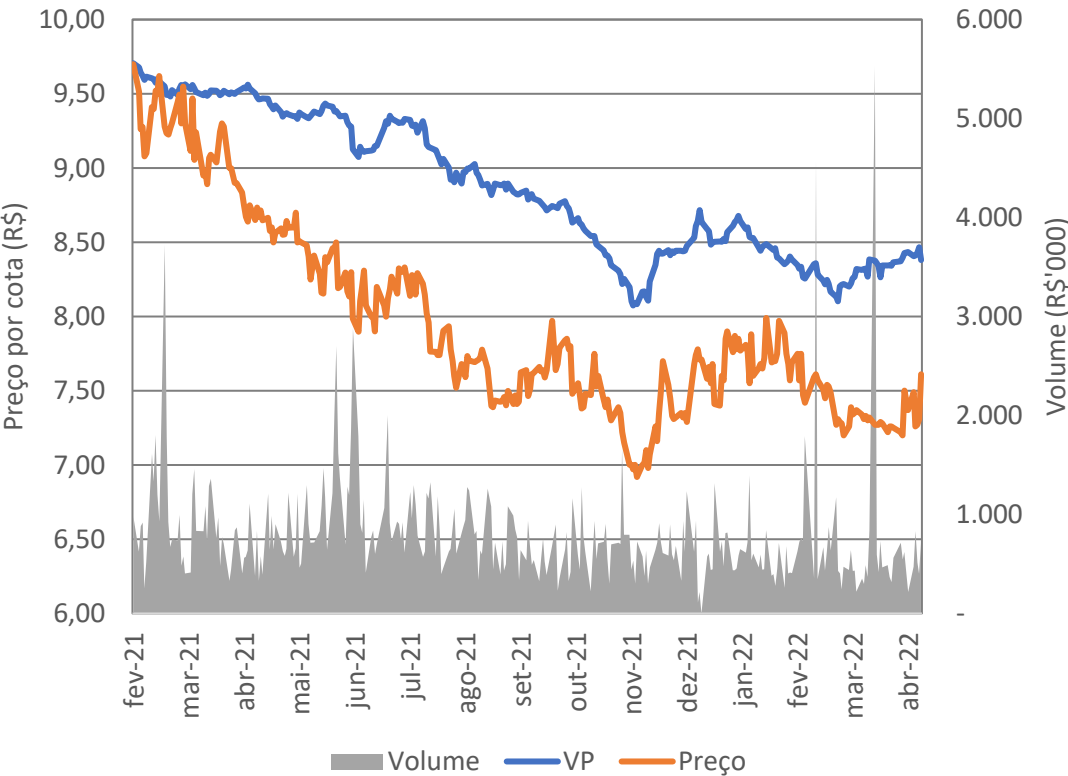


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Abril/22 a cota do BLMR11 valorizou 4,25% 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

Abril/22

Volume Negociado (R\$)		15.331.082,38
Média Diária (R\$)		806.899
Quantidade de cotas negociadas		2.100.451
Cota no Fechamento (R\$)		7,61
Cota Patrimonial (R\$)		8,38
P/VP		90,8%
Valor Médio de Negociação		7,31
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	7,20
	Máximo	7,61

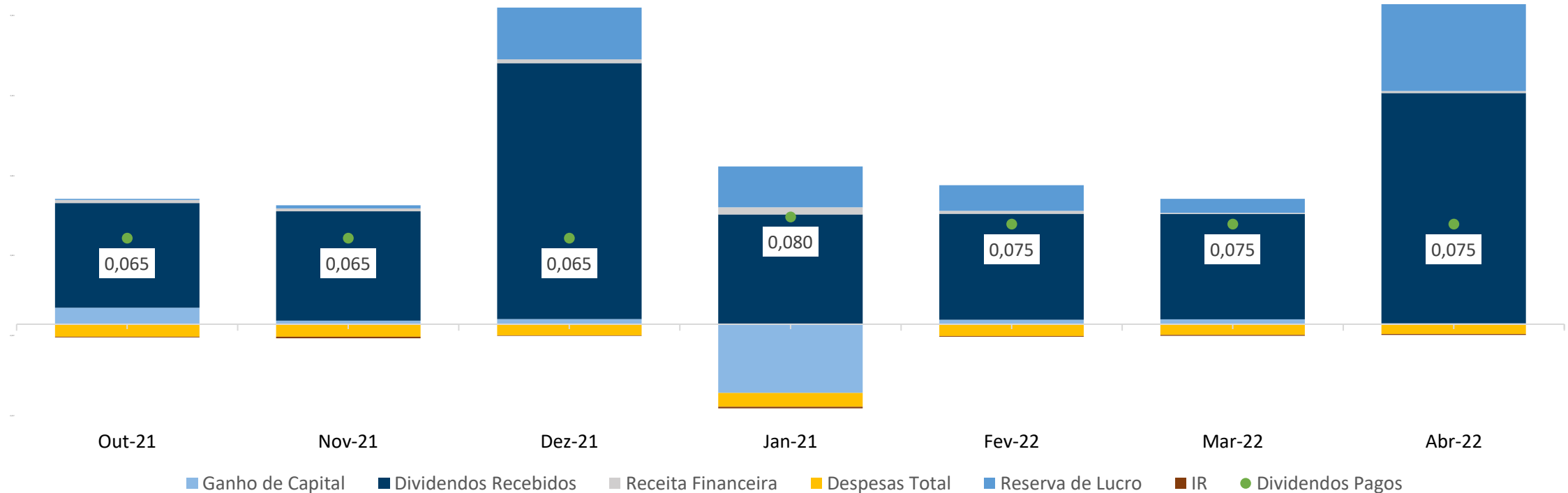
Performance Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

No mês de Abril/2022 o IFIX apresentou valorização de 1,19%. O **Renda+** por sua vez apresentou uma valorização patrimonial de 2,26%. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Abril/22 de R\$0,075/cota pago em 13 de Maio de 2022.

Resultado Caixa

Abril/22



Fluxo de Caixa do Fundo

R\$/cota	Abr-22	Mar-22	Fev-22	2022	Início
Receitas Totais	0,148	0,071	0,072	0,367	1,274
Ganho de Capital	0,002	0,001	0,003	0,008	0,086
Dividendos Recebidos	0,144	0,066	0,066	0,345	1,150
Receita Financeira	0,001	0,001	0,002	0,008	0,032
Rendimentos CRI	0,001	0,004	0,001	0,006	0,006
Despesas Total	-0,008	-0,006	-0,007	-0,028	-0,148
Resultado Caixa	0,140	0,065	0,065	0,339	1,071
Resultado Distribuído ¹	-0,075	-0,075	-0,075	-0,300	-1,000
Reserva Lucros Caixa	0,074	0,009	0,016	0,074	0,074

Composição do Resultado

R\$/cota	Abr-22	Mar-22	Fev-22	2022	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,075	0,075	0,075	0,300	1,000
Dividend Yield ³	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	10,51%
Cota Patrimonial (R\$)	8,38	8,27	8,25	8,38	8,38
Ganho de Capital ex-dividendos	1,35%	0,18%	-2,51%	-2,97%	-11,90%
Retorno Patrimonial⁴	2,26%	1,08%	-1,63%	0,50%	-1,38%
Delta CDI	1,43%	0,20%	-2,46%	-0,21%	-2,09%
Delta IFIX	1,07%	-0,33%	-0,17%	0,20%	0,92%

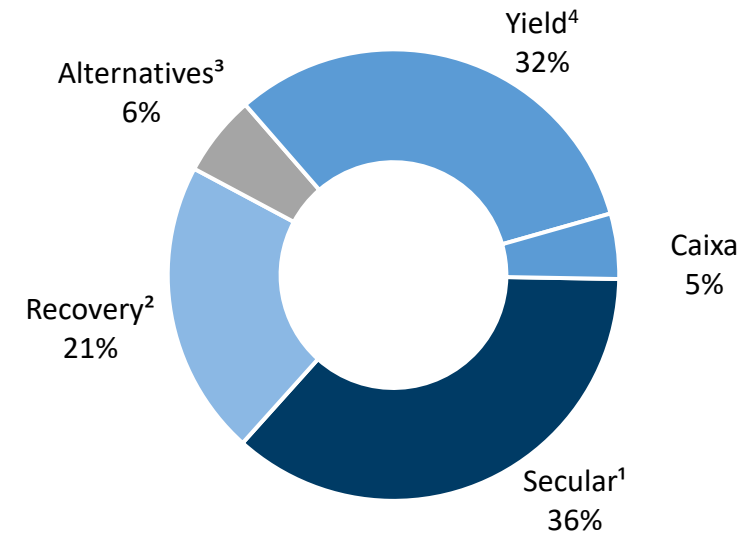
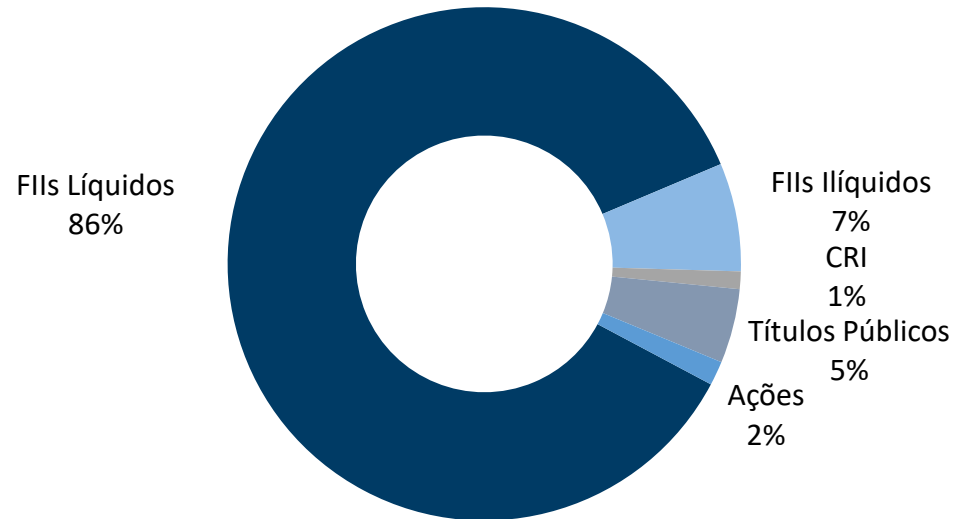
(1) Resultado distribuído no mês, com competência no mês anterior; (2) Cota da 2ª Emissão descontada dos custos da oferta (3) rendimento anualizado dividido pelo valor de Emissão; (4) Variação patrimonial do período desconsiderando o rendimento provisionado contabilmente.

Portfólio Renda+

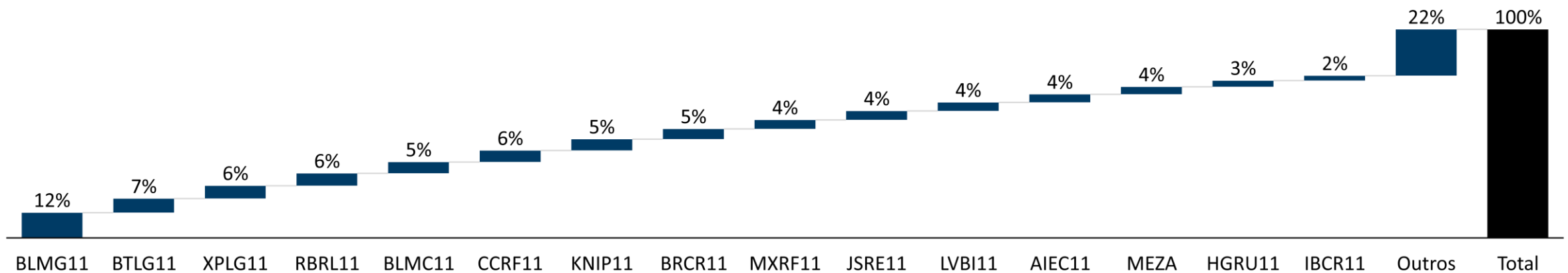
Composição da Carteira

Classe de Ativos

Estratégias Renda+



Breakdown por ativos⁵



Portfólio de FIIs

Composição da Carteira

Recebíveis: No mês de Abril/22 tivemos uma receita não recorrente de 0,071/cota fruto de um ganho de origem da operação de CRI alocada em Janeiro/22. Tal operação foi originada internamente na BlueMacaw e condiz com a nossa estratégia de diversificação do fundo trazendo maior carregamento para o investidor no curto prazo além de manter potenciais de ganho no médio/longo prazo. Além dessa operação, 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* com desconto para o valor patrimonial no mercado secundário. Um exemplo disso foi a alocação em um CRI com lastro em ativo logístico conforme detalhes no próximo slide.

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%). Temos enxergado a demanda arrefecendo um pouco após a alta de locações nos dois anos anteriores, mas ainda vemos o setor se comportando de forma saudável especialmente em praças estratégicas.

No mês Abril/22 recebemos com satisfação a notícia que o RBR Logística (RBRL) alienou o ativo de Itapevi acima do custo de aquisição, trazendo não apenas ganho de capital para o fundo mas melhora na qualidade média do portfólio bem como do crédito de aluguéis.

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%). A maior posição em FIIs deste fundo é o HGPO (R\$83 milhões ou 3,27% do fundo), um portfólio que detém duas torres corporativas na região do Itaim que está atualmente em processo de alienação ao preço de R\$39.000/m² o que geraria um ganho não recorrente ao fundo de R\$50 milhões (R\$2,50/cota elevando o yield anual para 11,6%).

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 JSRE 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 implicitamente¹ 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+



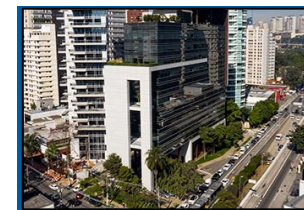
Logístico

43%



Crédito

29%



Lajes Corporativas

18%



Outros

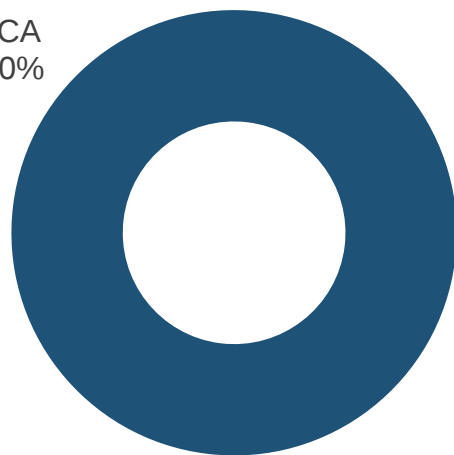
10%

Portfólio de Crédito

Composição da Carteira

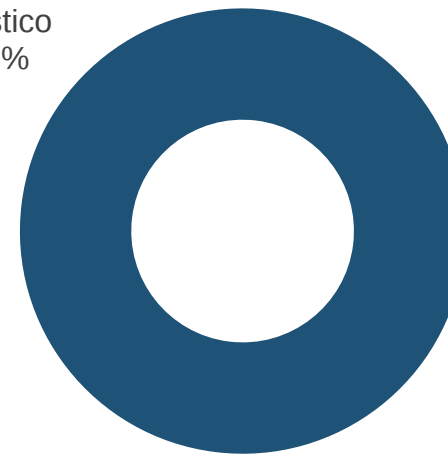
Concentração Indicador

IPCA
100%



Concentração Setor

Logístico
100%



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.