

Relatório Mensal | Julho 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 29.881.090/0001-09

▪ 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\$ 202.658.468,89

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 7,93

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,075¹

▪ Número de Cotistas

13.110

R\$0,075¹
Rendimentos por
cota

12,64%
Dividend Yield a
mercado³

+1,42%
Valorização da cota
no mercado
secundário.

89%
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: 29-Julho/2021; (3) rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês;

Comentários da Gestão

No mês de Julho, os ativos brasileiros performaram positivamente, em linha com os mercados internacionais (IBOV:+4,7%; IMOB:+8,7%; IFIX:+0,6%; S&P 500:+9,1%; NASDAQ:+12,3%). O ciclo de aumentos de juros aparenta ter atingido a estabilização com a taxa Selic em 13,75%¹ e o início de cortes esperado para 2023, acompanhando as movimentações dos demais bancos centrais e a perspectiva do cenário econômico do país. O IPCA que vinha contribuindo para o rendimento dos fundos de papel foi impactado pelas políticas fiscais deflacionárias globais correspondendo a -0,68% de inflação em Julho/22, resultado da redução do preço dos combustíveis e do ICMS da energia elétrica. Apesar deste evento pontual, o índice acumula alta de 10,07% nos últimos 12 meses e o arrefecimento da inflação só deverá ocorrer no próximo ano. A taxa da NTN-B com vencimento em 2026 – utilizada como comparativo de retorno dos fundos imobiliários – atingiu 6,35%², o maior patamar desde 2019 quando da emissão do título.

Quanto à precificação dos ativos no mercado secundário, não enxergamos um cenário de maiores quedas para os fundos de tijolo já descontados e que não possuem pressões de curto prazo como amortizações de dívida, saída de inquilinos, obrigações a pagar ou redução de dividendos. Como já citado em relatórios passados, diversos fundos imobiliários com bons fundamentos – localização, qualidade do imóvel, inquilino e contrato – não têm seu valor refletido nos preços de hoje e negociam com descontos para o seu valor patrimonial e custo de reposição. Além disso, há algumas destravas de valor possíveis nestes fundos e que serão entregues no longo prazo.

Em 29 de Julho, o HGPO informou que o processo de venda dos imóveis Metropolitan e Platinum encerrou com propostas de R\$37k/m², valor abaixo do preço mínimo de R\$39k/m². O JSRE, do qual Renda+ é cotista, possui uma posição relevante de R\$71 milhões no HGPO. O investimento em JSRE segue atrativo quando consideramos seu nível de preço, ainda mais após esta proposta. É possível comprar JSRE a 67% de P/VP, sendo que o VP considera o valor de mercado do HGPO (95% P/VP) e não o seu valor patrimonial. Quando fazemos o cálculo do desconto em cascata³, o HGPO é adquirido com um desconto de 36%, ou um *upside* de 57%. Este evento confirma a atual oportunidade de se comprar ativos imobiliários via FIIs, atualmente com desconto relevante para seu valor intrínseco. Note que uma proposta de compra pelos imóveis é a mais inequívoca forma de precificação do valor de fato de um ativo, confirmando a nossa tese de que atualmente investimentos em tijolo se encontram com uma boa assimetria de risco x retorno conforme exploramos mais na seção “Insights Renda+” no relatório de Junho/22.

O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de -0,21%⁴ contra 0,66% do IFIX, impulsionado por FOFs, setor onde o BLMR não possui posição e Shopping Centers cuja exposição via fundos imobiliários não é tão relevante no portfólio.

O *dividend yield* do mês foi 12,64% (Rendimento: R\$0,075/cota) e fechamos o mês com R\$0,081/cota de reserva de lucros que deverão ser distribuídos nos próximos meses.

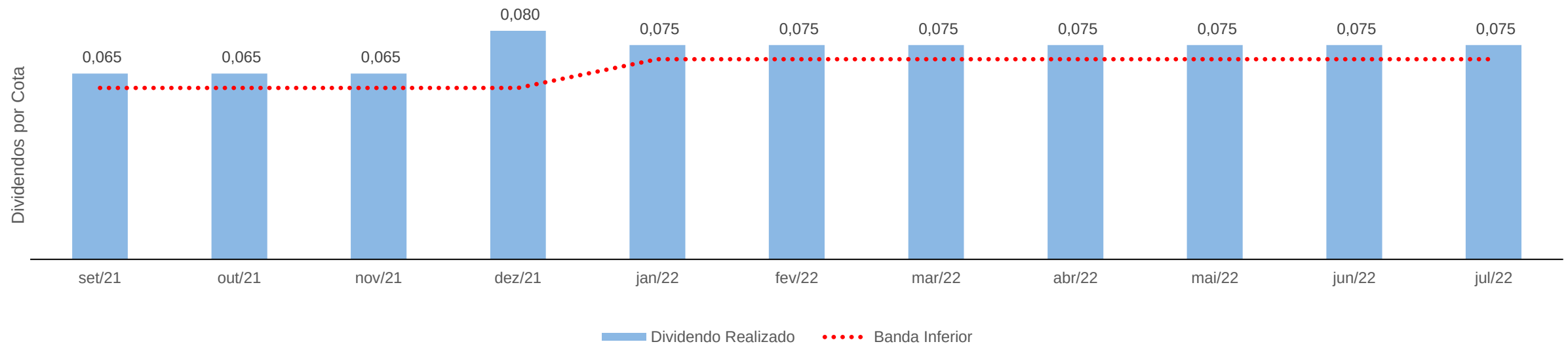
Não houve mudanças relevantes nas posições do fundo no mês de Julho.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,075/cota, mês de competência de Julho/22, o que representa Dividend Yield Anualizado de 12,64% relativo à cota de mercado do fechamento de Julho/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\$7,93, com retorno patrimonial de -1,14% em relação ao valor da cota patrimonial de Junho/22.

Guidance Rendimentos Renda+

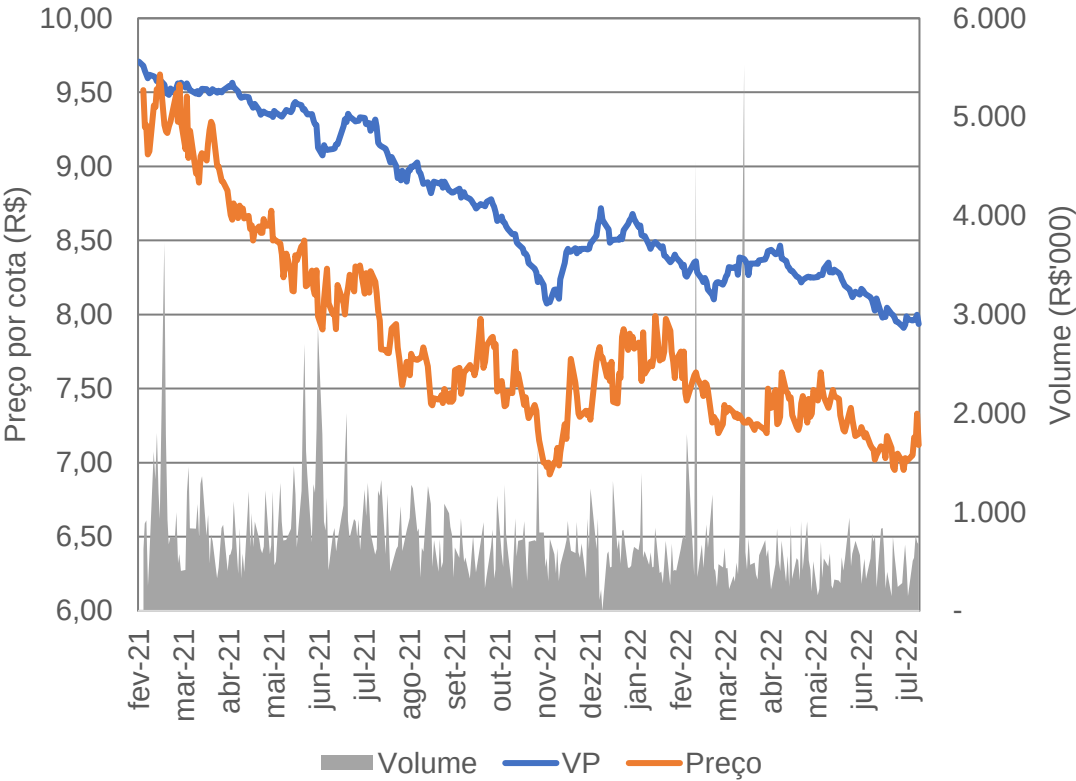


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Julho/22 a cota do BLMR11 valorizou 1,42% 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

Julho/22

Volume Negociado (R\$)		2.756.440,88
Média Diária (R\$)		551.288
Quantidade de cotas negociadas		388.619
Cota no Fechamento (R\$)		7,12
Cota Patrimonial (R\$)		7,93
P/VP		89,7%
Valor Médio de Negociação		7,07
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	6,95
	Máximo	7,33

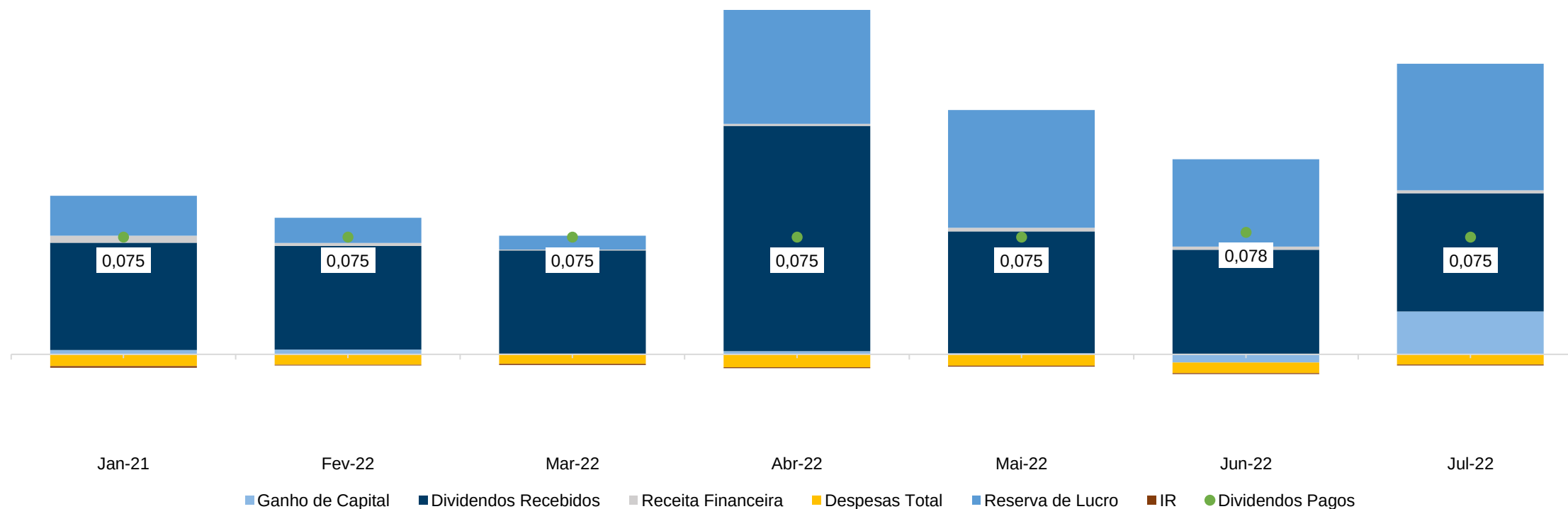
Performance Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

No mês de Julho/2022 o IFIX apresentou valorização de 0,66%. O **Renda+** por sua vez apresentou uma desvalorização patrimonial de -1,14%. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Julho/22 de R\$0,075/cota pago em 12 de Agosto de 2022.

Resultado Caixa

Julho/22



Fluxo de Caixa do Fundo

R\$	Jul-22	Jun-22	Mai-22	Abr-22	2022	Início
Receitas Totais	2.717.101	1.689.326	2.136.430	3.781.642	11.518.459	34.674.465
Ganho de Capital	701.726	-132.311	18.407	51.083	230.327	2.215.757
Dividendos Recebidos	1.928.044	1.707.304	1.988.976	3.677.995	10.795.329	31.365.330
Receita Financeira	48.419	52.909	58.736	31.618	267.342	867.917
Rendimentos CRI	38.912	61.423	70.311	20.947	225.461	225.461
Despesas Total	-164.795	-172.364	-183.007	-209.176	-909.034	-3.966.914
Resultado Caixa	2.552.306	1.496.862	1.953.422	3.572.466	10.609.425	29.300.149
Resultado Distribuído ¹	-1.915.622	-1.987.720	-1.915.622	-1.915.622	-9.578.111	-27.464.915
Reserva Lucros Caixa	2.065.654	1.428.970	1.919.828	1.882.028	1.919.828	1.919.828

Composição do Resultado

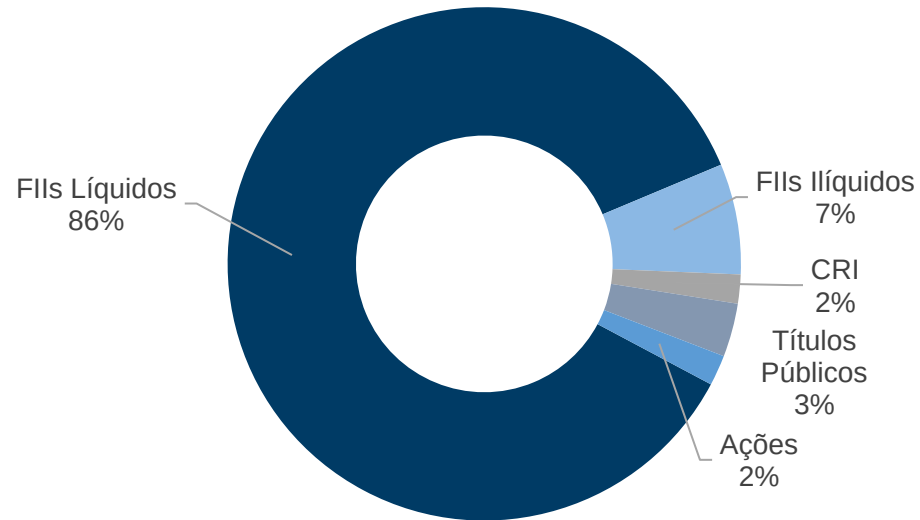
R\$/cota	Jul-22	Jun-22	Mai-22	Abr-22	2022	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,075	0,078	0,075	0,075	0,528	1,228
Dividend Yield ³	9,46%	9,84%	9,46%	9,46%	9,52%	12,91%
Cota Patrimonial (R\$)	7,93	8,03	8,29	8,38	7,93	7,93
Ganho de Capital ex-dividendos	-1,14%	-3,14%	-1,13%	1,35%	-8,14%	-16,59%
Retorno Patrimonial⁴	-0,21%	-2,20%	-0,23%	2,26%	-2,03%	-3,68%
Delta CDI	-1,24%	-3,21%	-1,22%	1,43%	-2,91%	-4,55%
Delta IFIX	-0,87%	-1,32%	-0,50%	1,07%	-1,59%	-1,41%

(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.

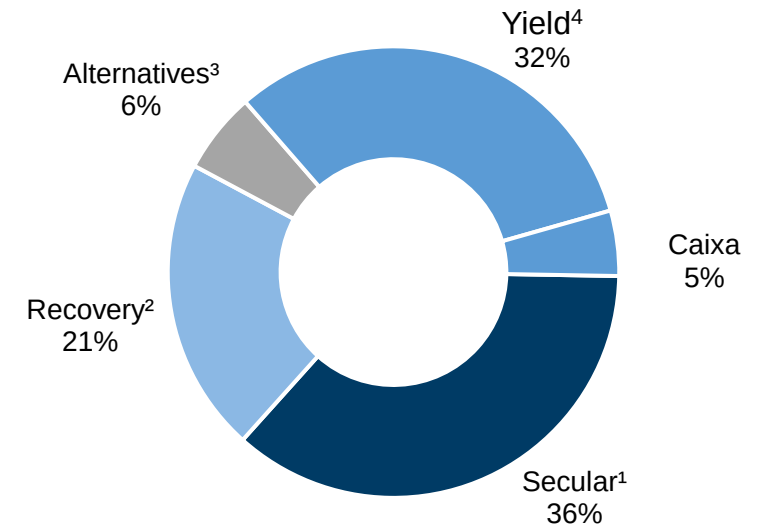
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

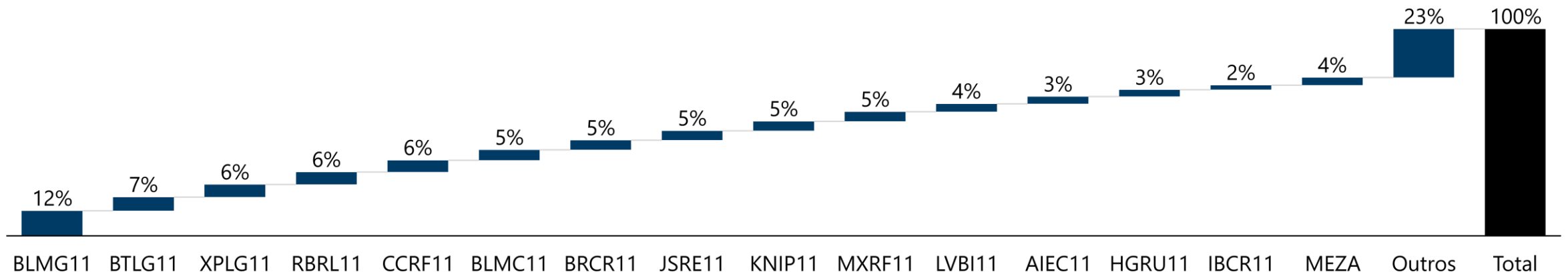
Classe de Ativos



Estratégias Renda+



Breakdown por ativos⁵



Portfólio de FIIs

Composição da Carteira

Recebíveis: 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. No mês de Julho alocamos em uma operação de CRI High Grade de Home Equity com taxa de IPCA + 8,0% com boas de garantias (LTV médio de 30%, subordinação sintética de 43%). Operações com perfil semelhante chegaram e ser emitidas a IPCA + 5,0% em 2021, reforçando nosso ponto do cenário oportunístico para alocações diretas. Também temos aumentado nossas alocações em CDI em detrimento de inflação a fim de se aproveitar do cenário atual.

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: 87%). 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.

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%).

Além disso o fundo tem negociado **com desconto de 22%¹ para o valor de reposição e 34%¹ para o valor de avaliação dos ativos**. Indo mais no detalhe, ao comprarmos o JSRE hoje estamos comprando o Rochaverá por R\$15k/m², um ativo cujo custo de reposição gira em torno de R\$16k/m². Situação similar é encontrada no Tower Bridge, ativo que compramos implicitamente¹ por R\$13k/m² e cujo o custo de construção de um ativo similar seria em torno de R\$17k/m².

Alocação Renda+



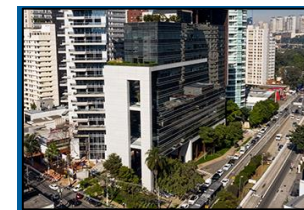
Logístico

44%



Crédito

32%



Lajes Corporativas

19%



Outros

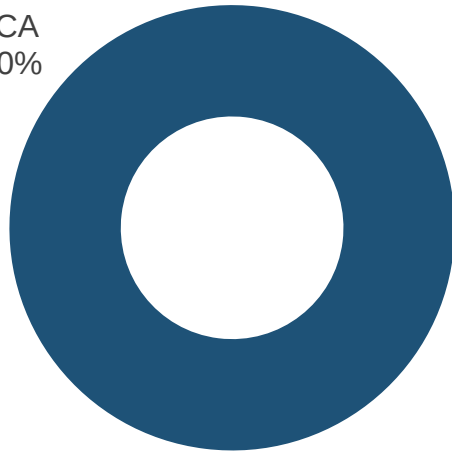
5%

Portfólio de Crédito

Composição da Carteira

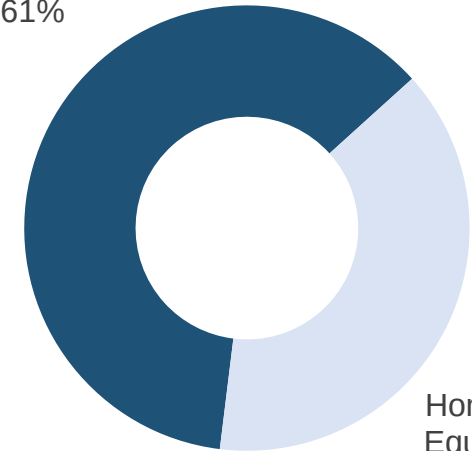
Concentração Indicador

IPCA
100%



Concentração Setor

Logístico
61%



Home
Equity
39%

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
22B0914263	Home Equity	Virgo	R\$1,5 mi	abr-2037	IPCA + 8,0%	35%	0,7%	4,7
Total			R\$3,9 mi		IPCA + 8,3%	29%	1,8%	5,5

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.