

Relatório Mensal | Agosto 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\$ 216.801.524,28

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 8,49

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,075¹

▪ Número de Cotistas

13.835

R\$0,075¹
Rendimentos por
cota

11,75%
Dividend Yield a
mercado³

+7,58%
Valorização da cota
no mercado
secundário.

90,24%
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/Agosto/2021; (3) rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês;

Comentários da Gestão

Em Agosto, o mercado de fundos imobiliários teve a melhor performance mensal do ano. O IFIX subiu 5,76% em um movimento de alta geral, refletindo um sentimento mais otimista e revertendo a tendência de queda e lateralização de preços que prevaleceu nos últimos meses. Enquanto isso, o mercado de ações e o setor imobiliário também performaram de maneira positiva no Brasil (IBOV: +6,16%; IMOBV: +7,01%), com construtoras brasileiras gerando um retorno acima da média na expectativa de estabilização da taxa de juros básica.

No mês, a valorização do IFIX foi impulsionada principalmente pelos fundos de tijolo – Lajes Corporativas (BRCR: +24,85%; VINO: +21,59%; JSRE: +15,12%), Shopping Centers (HGBS: +18,78%; HSML: +17,81%) e Logísticos (VILG: 15,01%; LVBI: 14,31%) – cuja a precificação não estava refletindo os fundamentos dos ativos quando consideramos a qualidade do imóvel, inquilino, contrato, localização e potencial geração de valor do fundo. Por outro lado, a expectativa de um cenário inflacionário mais estável e de cortes de juros para o próximo ano já são espelhados na queda das cotações dos fundos de crédito, principalmente aqueles com dívidas indexadas ao IPCA. Os mesmos conseguiram gerar um retorno superior à média nos últimos 2 anos, mas deverão entregar um resultado moderado caso o cenário econômico no país se estabilize em patamares melhores que os passados.

O panorama de mercado deve se comportar de maneira diferente no último trimestre de 2022, com investidores antecipando e mais atentos às movimentações internas como a eleição e a trajetória dos indicadores macroeconômicos. O momento atual nos mostra como a ciclicidade e mudança de fases do mercado imobiliário se desenvolve e pode ocorrer de maneira repentina para os ativos listados no mercado secundário. Por isso, realçamos a importância de se ater às teses de investimento sustentadas por fundamentos sólidos e que melhor se adaptam aos fatores externos capazes de impulsionar o retorno dos ativos. O **Renda+** segue bem posicionado para capturar novas oportunidades e renovar suas teses quando necessário.

O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de 7,92%¹ contra 5,76% do IFIX.

O *dividend yield* do mês foi 11,75% (Rendimento: R\$0,075/cota) e fechamos o mês com R\$0,079/cota de reserva de lucros que deverão ser distribuídos nos próximos meses.

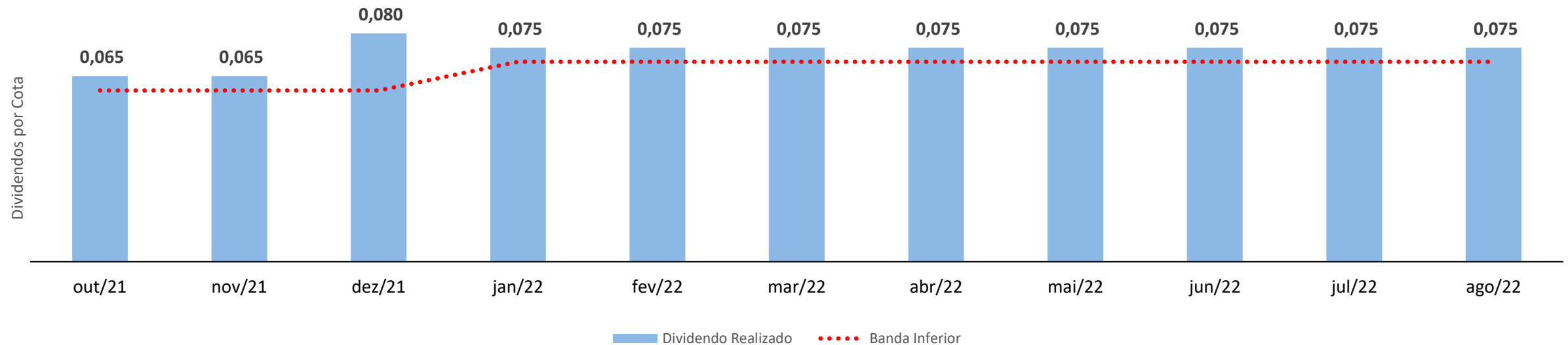
Não houve mudanças relevantes nas posições do fundo no mês de Agosto.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,075/cota, mês de competência de Agosto/22, o que representa *dividend yield* anualizado de 11,75% relativo à cota de mercado do fechamento de Agosto/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\$8,49, com retorno patrimonial de 6,98%² em relação ao valor da cota patrimonial de Julho/22.

Guidance Rendimentos Renda+

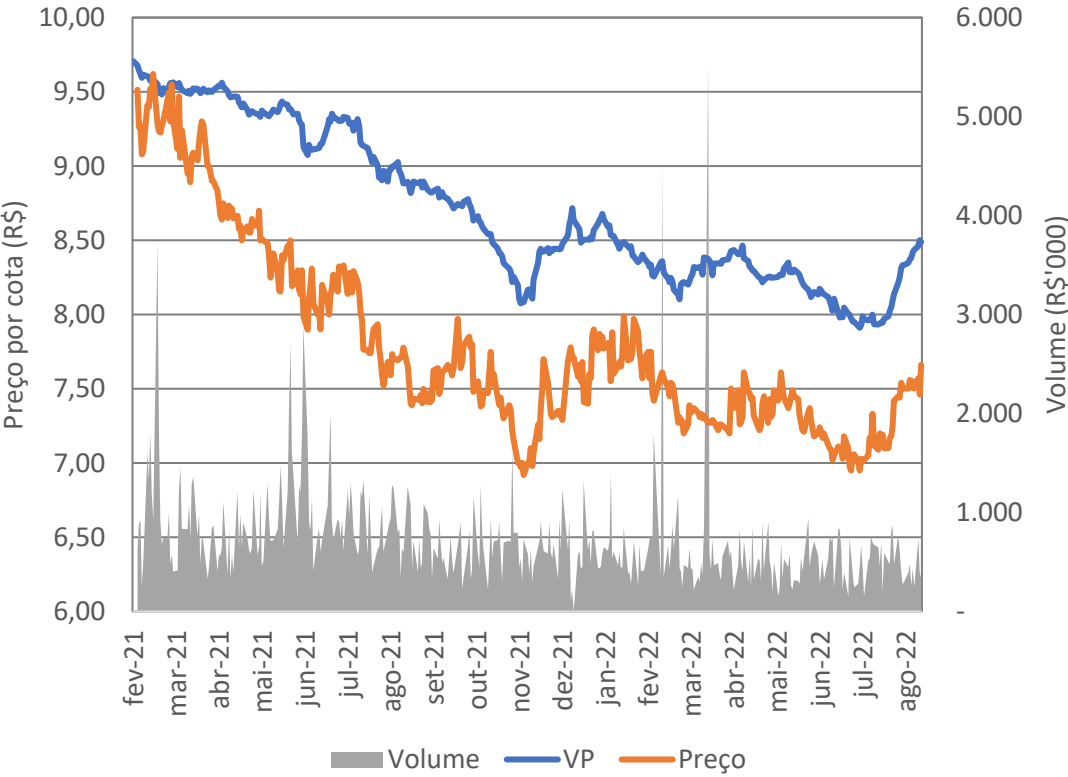


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Agosto/22 a cota do BLMR11 valorizou 7,58% 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

Agosto/22

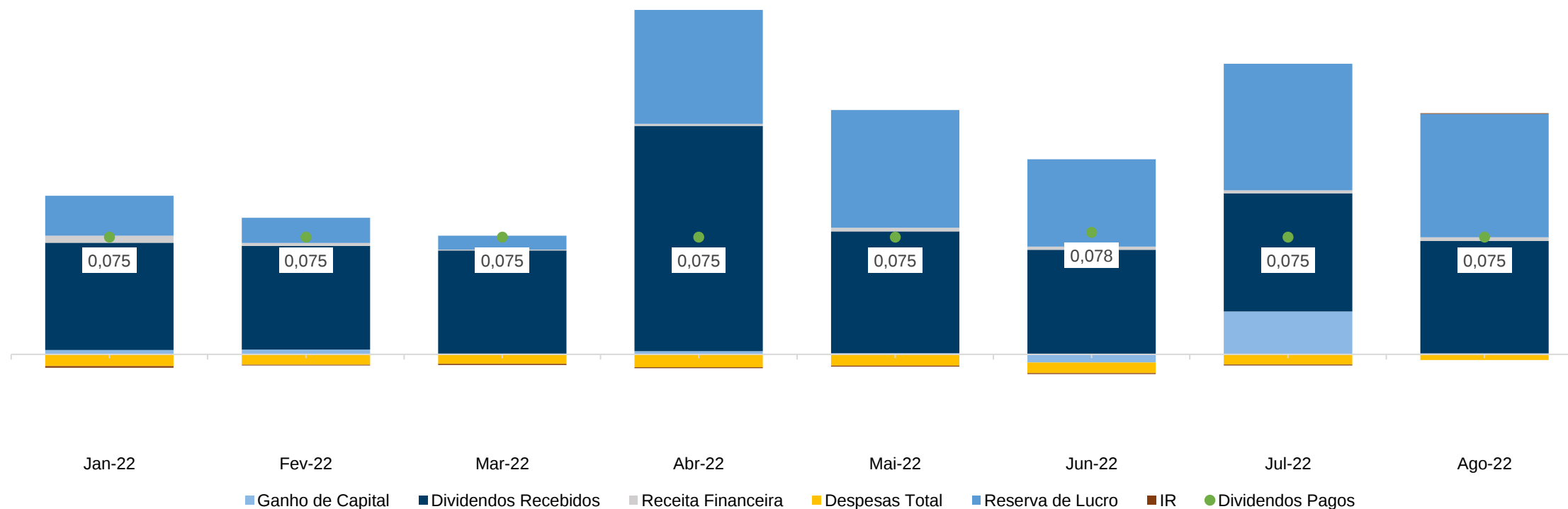
Volume Negociado (R\$)		11.359.744,34
Média Diária (R\$)		493.902
Quantidade de cotas negociadas		1.547.155
Cota no Fechamento (R\$)		7,66
Cota Patrimonial (R\$)		8,49
P/VP		90,24%
Valor Médio de Negociação		7,37
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	7,09
	Máximo	7,66

Performance Renda + (BLMR11)

No mês de Agosto/2022 o IFIX apresentou valorização de 5,76%. O **Renda+** por sua vez apresentou uma valorização patrimonial de 7,92%¹. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Agosto/22 de R\$0,075/cota pago em 14 de Setembro de 2022.

Resultado Caixa

Agosto/22



Fluxo de Caixa do Fundo

R\$	Ago-22	Jul-22	Jun-22	Mai-22	2022	2021	Início
Receitas Totais	1.954.529	2.717.101	1.689.326	2.136.430	11.518.459	20.640.124	34.674.465
Ganho de Capital	14.216	701.726	-132.311	18.407	230.327	306.894	2.215.757
Dividendos Recebidos	1.838.191	1.928.044	1.707.304	1.988.976	10.795.329	19.800.000	31.365.330
Receita Financeira	58.639	48.419	52.909	58.736	267.342	533.230	867.917
Rendimentos CRI	43.483	38.912	61.423	70.311	225.461	0	225.461
Despesas Total	-90.767	-164.795	-172.364	-183.007	-909.034	-2.612.571	-3.966.914
Resultado Caixa	1.863.763	2.552.306	1.496.862	1.953.422	10.609.425	18.027.553	29.300.149
Resultado Distribuído ¹	-1.915.622	-1.915.622	-1.987.720	-1.915.622	-9.578.111	-17.886.803	-27.464.915
Reserva Lucros Caixa	2.013.794	2.065.654	1.428.970	1.919.828	1.919.828	824.317	1.919.828

Composição do Resultado

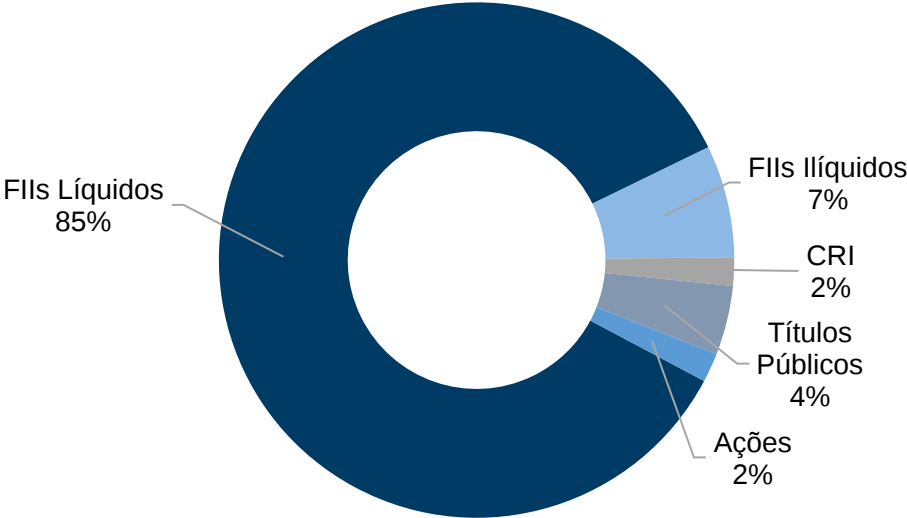
R\$/cota	Ago-22	Jul-22	Jun-22	Mai-22	2022	2021	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,075	0,075	0,078	0,075	0,603	0,700	1,303
Dividend Yield ³	9,46%	9,46%	9,84%	9,46%	9,51%	8,03%	13,70%
Cota Patrimonial (R\$)	8,49	7,93	8,03	8,29	8,49	8,64	8,49
Ganho de Capital ex-dividendos	6,98%	-1,14%	-3,14%	-1,13%	-1,73%	-9,19%	-10,76%
Retorno Patrimonial⁴	7,92%	-0,21%	-2,20%	-0,23%	5,25%	-1,84%	2,93%
Delta CDI	6,86%	-1,24%	-3,21%	-1,22%	4,35%	-1,87%	-7,52%
Delta IFIX	2,16%	-0,87%	-1,32%	-0,50%	-0,86%	0,76%	-0,43%

(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.

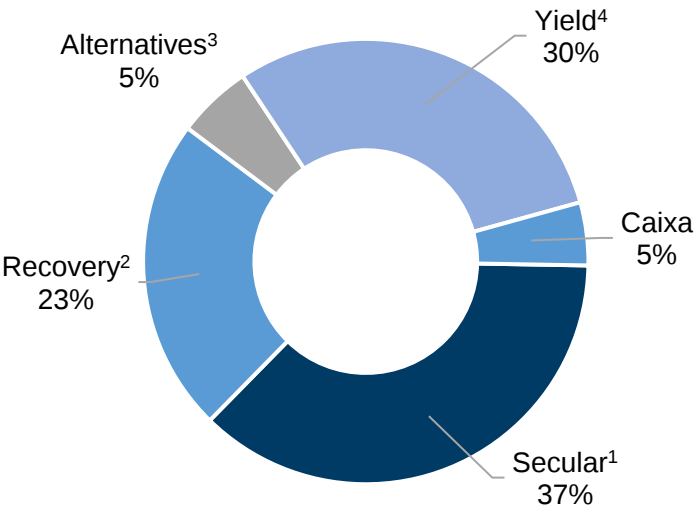
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

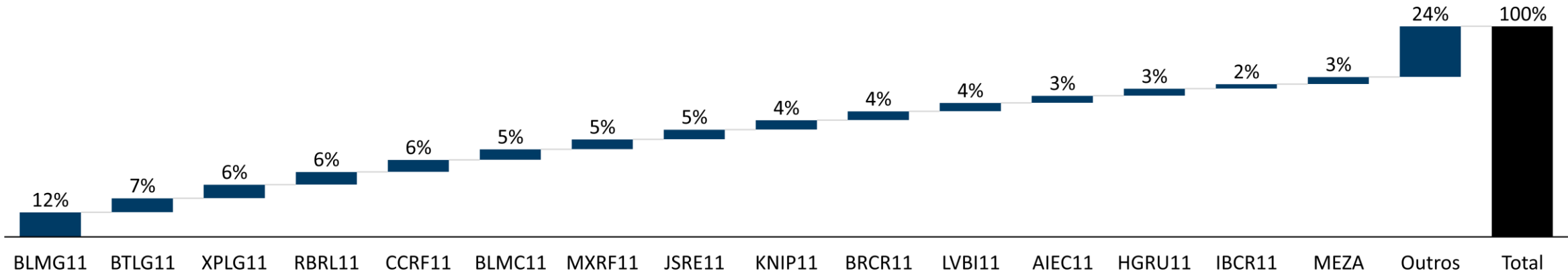
Classe de Ativos



Estratégias Renda+

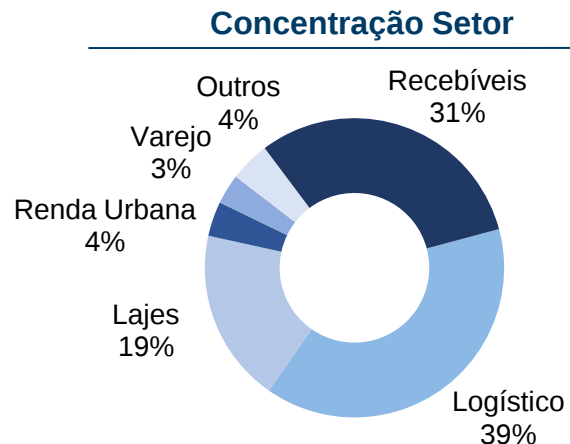


Breakdown por ativos⁵



Portfólio de FIIs

Composição da Carteira



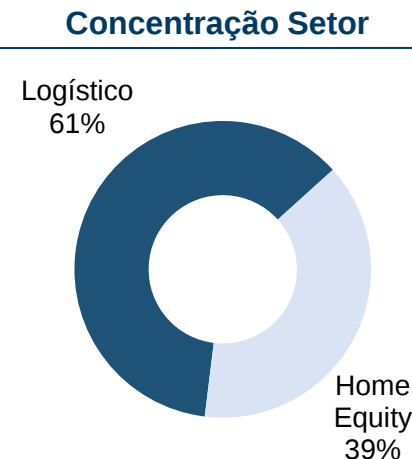
Logístico: Setor segue como nossa principal alocação. Em nossa opinião é o melhor perfil de Risco x Retorno atualmente, com a carteira do **Renda+** negociando com desconto para o valor patrimonial (P/VP: 90%). Temos enxergado a demanda arrefecendo um pouco após a alta de locações e novas entregas nos dois anos anteriores, mas ainda vemos o setor se comportando de forma saudável especialmente em praças estratégicas.

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. Também temos aumentado nossas alocações em CDI em detrimento de inflação a fim de se aproveitar do cenário atual.

Lajes Corporativas: Optamos por nos posicionar no setor via ativos de alta qualidade, bem localizados, principalmente em São Paulo. Em alguns fundos conseguimos comprar ativos com desconto relevante para o valor de reposição.

Portfólio de Crédito

Composição da Carteira



Código	Tipo de Imóvel	Sec. ³	Volume	Vencimento	Taxa	LTV ¹	%PL	Duration (anos) ²
22A0414381	Logístico	Virgo	R\$2,3 mi	jan-2037	IPCA + 8,5%	26%	1,1%	6,0
22B0914263	Home Equity	Virgo	R\$1,4 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.