

Relatório Mensal | Setembro 2022

BlueMacaw Renda+

BLMR11

Informações Gerais

Renda+ (BLMR11)

▪ Início do Fundo

Setembro 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\$ 215.896.183,24

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 8,45

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,075¹

▪ Número de Cotistas

14.844

R\$0,075¹
Rendimentos por
cota

+2,09%
Valorização da cota
no mercado
secundário.

11,51%
Dividend Yield a
mercado³

92,51%
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: 30/Setembro/2021; (3) rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês;

Comentários da Gestão

Em Setembro, os mercados brasileiros seguiram o tom otimista do mês anterior e performaram em leve alta, os principais índices IFIX e IBOV subiram 0,49% e 0,47%, respectivamente.

No âmbito macroeconômico, o Comitê de Política Monetária (COPOM) optou pela manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. e indicou que a taxa não deverá oscilar se houver a convergência da inflação para o patamar esperado de 5,74%¹ no final do ano. No mês, concretizou-se a expectativa deflacionária de -0,29% impactada pelo corte nos preços dos combustíveis, mesmo fator que levou à deflação de -0,68% e -0,36% em Julho e Agosto. No ano, o IPCA acumula alta de 4,09%, 2,93 p.p. abaixo do acumulado no mesmo período em 2021. O índice econômico já está refletido na precificação dos fundos de crédito que reduziram suas distribuições como consequência da menor correção monetária das dívidas indexadas ao IPCA. Apesar do arrefecimento da inflação no país, o cenário ainda é interessante para novas operações de crédito estruturadas com *spread* atrativo para a NTN-B 2026 cuja taxa está em 5,75%², 195bps acima da média histórica do título.

Em performance, destacaram-se os fundos imobiliários Logísticos e os FoFs que subiram em média 1,39%³ e 1,23%³, respectivamente. Os ativos de tijolo estão se beneficiando de um ajuste positivo nos preços e o ambiente já se mostra propício para negociações. Como exemplo, o BLMG – maior posição do Renda+ no setor logístico – realizou uma parceria estratégica com a gestora americana Oaktree Capital Management, L.P., para investimento em ativos logísticos no Brasil conforme divulgação em [Fato Relevante](#). Tal evento demonstra a potencial avenida de crescimento do BLMG e do produto de fundos imobiliários no Brasil.

Do lado dos FoFs, estes possuem forte correlação com o mercado e devem acompanhar a evolução dos preços dos FIIs nos próximos meses. O movimento altista possibilitará a realização de ganho de capital no portfólio do Renda+ e uma maior disponibilidade de caixa para alocações oportunísticas do ciclo atual.

O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de 0,47%^{4,5} contra 0,49% do IFIX.

O *dividend yield* anualizado do mês foi 11,51%⁵ (Rendimento: R\$0,075/cota⁵) e fechamos o mês com R\$0,066/cota de reserva de lucros que deverão ser distribuídos nos próximos meses.

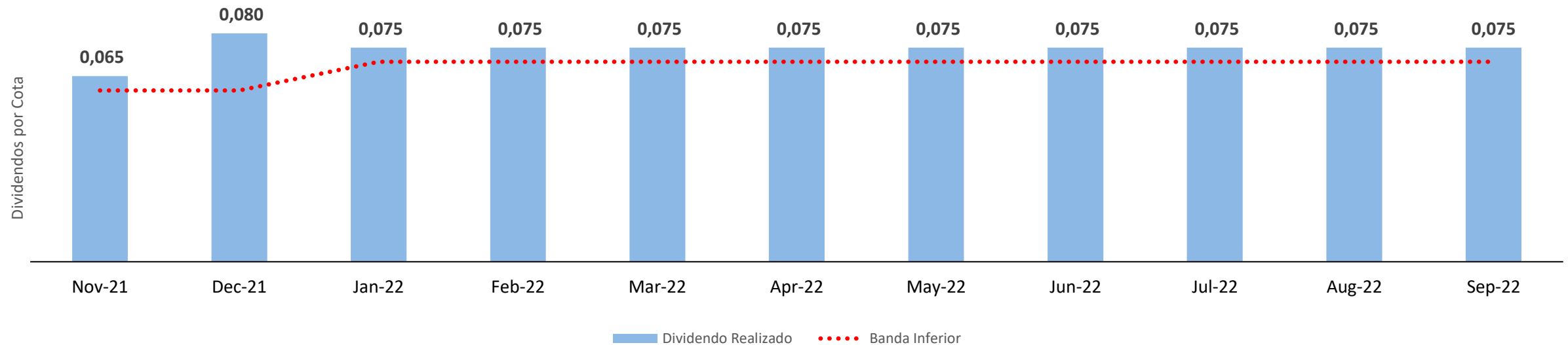
Não houve mudanças relevantes nas posições do fundo no mês de Setembro.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,075/cota¹, mês de competência de Setembro/22, o que representa *dividend yield* anualizado de 11,51%¹ relativo à cota de mercado do fechamento de Setembro/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\$8,45, com retorno patrimonial de -0,42%² em relação ao valor da cota patrimonial de Agosto/22.

Guidance Rendimentos Renda+

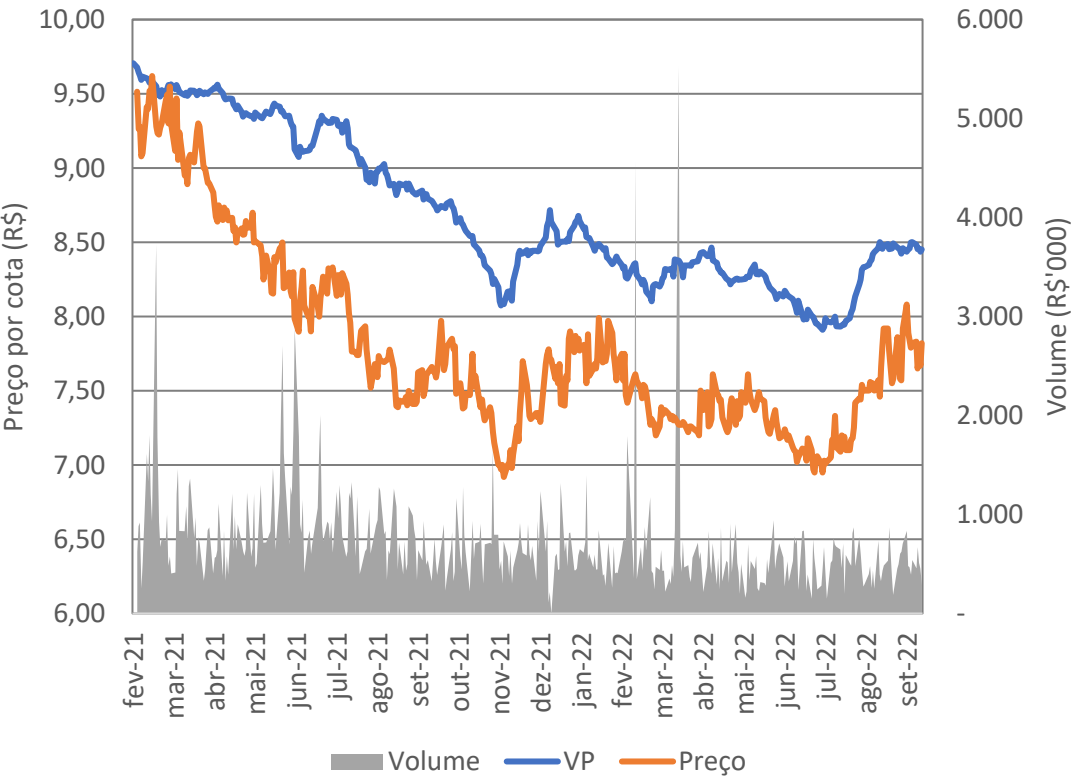


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Setembro/22 a cota do BLMR11 valorizou 2,09% 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

Setembro/22

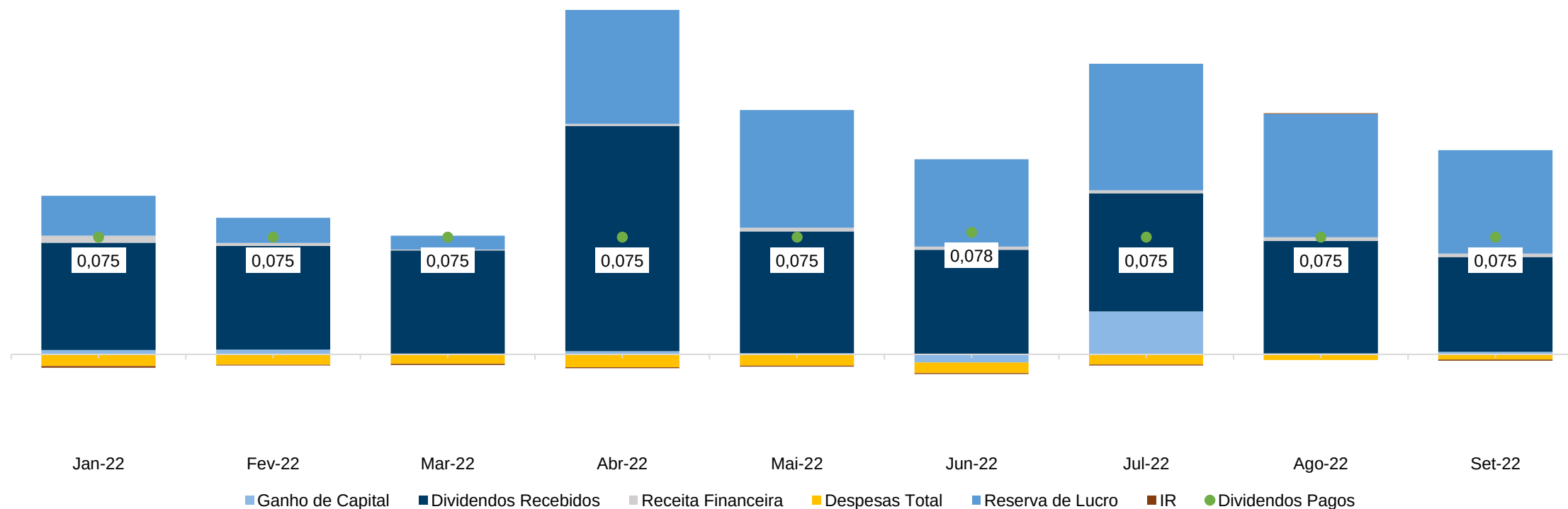
Volume Negociado (R\$)		10.866.661,36
Média Diária (R\$)		517.460
Quantidade de cotas negociadas		1.395.440
Cota no Fechamento (R\$)		7,82
Cota Patrimonial (R\$)		8,45
P/VP		92,51%
Valor Médio de Negociação		7,78
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	7,55
	Máximo	8,08

Performance Renda + (BLMR11)

No mês de Setembro/2022 o IFIX apresentou valorização de 0,49%. O **Renda+** por sua vez apresentou uma valorização patrimonial de 0,47%¹. Anunciamos a distribuição de rendimentos de competência de Setembro/22 de R\$0,075/cota pago em 14 de Outubro de 2022.

Resultado Caixa

Setembro/22



Fluxo de Caixa do Fundo

R\$	Set-22	Ago-22	Jul-22	Jun-22	2022	Início
Receitas Totais	1.676.054	1.954.529	2.717.101	1.689.326	19.555.469	42.711.475
Ganho de Capital	39.704	14.216	701.726	-132.311	853.662	2.839.092
Dividendos Recebidos	1.549.717	1.838.191	1.928.044	1.707.304	17.818.586	38.388.587
Receita Financeira	55.458	58.639	48.419	52.909	482.767	1.083.343
Rendimentos CRI	31.174	43.483	38.912	61.423	400.453	400.453
Despesas Total	-85.769	-90.767	-164.795	-172.364	-1.422.728	-4.480.609
Resultado Caixa	1.590.285	1.863.763	2.552.306	1.496.862	18.112.641	36.803.365
Resultado Distribuído ¹	-1.915.622	-1.915.622	-1.915.622	-1.987.720	-17.312.698	-35.199.501
Reserva Lucros Caixa	1.688.457	2.013.794	2.065.654	1.428.970	1.688.457	1.688.457

Composição do Resultado

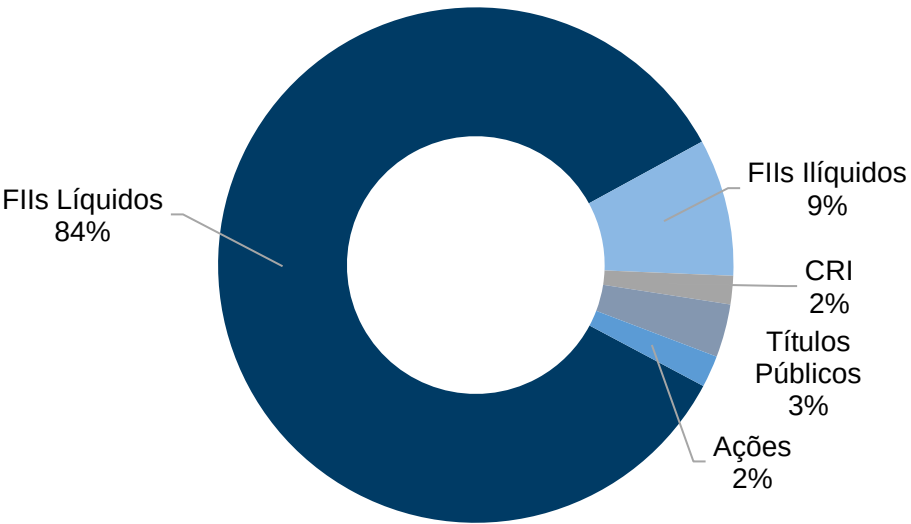
R\$/cota	Set-22	Ago-22	Jul-22	Jun-22	2022	Início
Cota Aquisição ²	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51	9,51
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	0,075	0,075	0,075	0,078	0,678	1,378
Dividend Yield ³	9,46%	9,46%	9,46%	9,84%	9,50%	14,49%
Cota Patrimonial (R\$)	8,45	8,49	7,93	8,03	8,45	8,45
Ganho de Capital ex-dividendos	-0,42%	6,98%	-1,14%	-3,14%	-2,14%	-11,14%
Retorno Patrimonial⁴	0,47%	7,92%	-0,21%	-2,20%	5,71%	3,35%
Delta CDI	-0,60%	6,86%	-1,24%	-3,21%	4,80%	-7,11%
Delta IFIX	-0,02%	2,16%	-0,87%	-1,32%	-0,92%	-0,52%

(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.

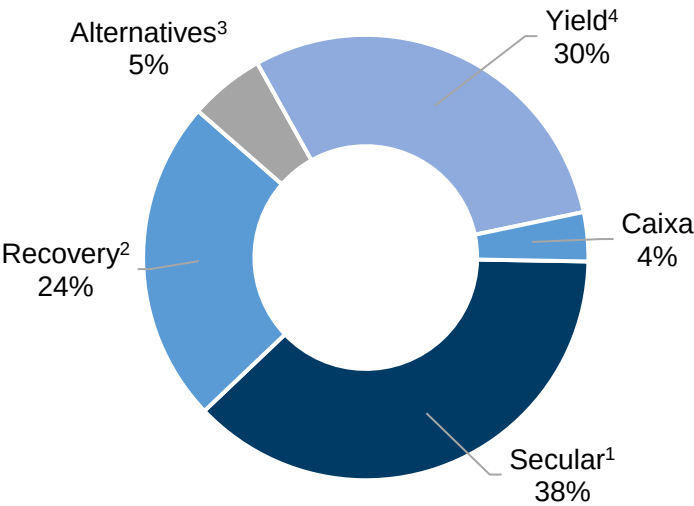
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

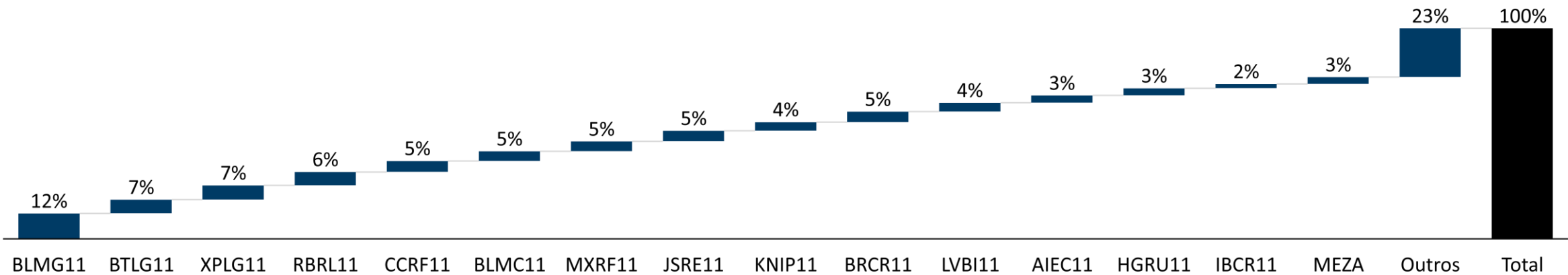
Classe de Ativos



Estratégias Renda+



Breakdown por ativos⁵

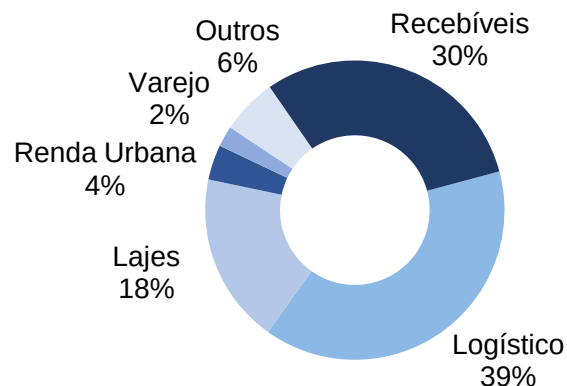


Relatório Mensal – Setembro 2022 (1) Ativos com crescimento a longo prazo, forte impulso de demanda e desbalanços oferta / demanda; (2) Ativos com forte impacto COVID-19, baixo estoque estrutural e recuperação a médio prazo; (3) Investimentos alternativos cujo Fundo tem acesso; (4) Contratos atípicos, estruturas de renda fixa e potencial de arbitragem e liquidez; (5) Posição com 1 mês de defasagem. Nota: Lembrando que toda alocação em ativos geridos pela BlueMacaw são isentos de taxa gestão por parte do Renda+, aumentando consideravelmente o carregio do fundo.

Portfólio de FIIs

Composição da Carteira

Concentração Setor



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.

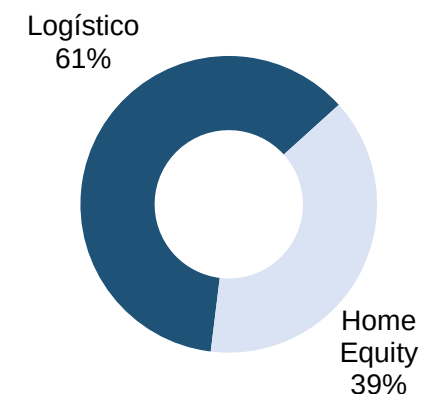
Recebíveis: Temos focado em alocar em CRIs diretamente, suportados pela área de crédito da BlueMacaw, aproveitando a escassez de recursos disponíveis em fundos de CRI, além de alocações em ativos *High Grade* com desconto para o valor patrimonial no mercado secundário. Também temos aumentado nossas alocações 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

Concentração Setor



Código	Tipo de Imóvel	Sec. ³	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

- Nascemos em 2019 por meio 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

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020



> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta BMLog (BLMG11)

2020

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc. e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2021



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

2021

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



- Parceria estratégica entre BMLog e a Oaktree Capital Management, L.P.

2022

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.