

Relatório Mensal | Fevereiro 2023

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\$ 191.253.303,93

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 7,49

▪ Último Rendimento por Cota

R\$ 0,065¹

▪ Número de Cotistas

18.081

R\$0,065¹
Rendimentos por
cota

12,42%
Dividend Yield a
mercado³

-0,16%
Valorização da cota
no mercado
secundário.

83,87%
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: 28/Fevereiro/2023; (3) Rendimento anualizado em relação à cota de mercado no fechamento do mês;

Comentários da Gestão

Em Fevereiro, os mercados financeiros performaram negativamente com novos dados econômicos indicando que a inflação ainda persiste globalmente e a atuação mais branda dos bancos centrais em relação às taxas de juros deverá tardar. O CPI, principal indicador de inflação americana, registrou alta de 0,4% com influência do aumento dos preços de moradia e transportes, enquanto os preços de energia tiveram leve recuo. O mercado de trabalho americano seguiu aquecido em Fevereiro, com 311 mil novas contratações, valor abaixo dos estrondosos 504 mil novos trabalhos de Janeiro, mas ainda elevados e colocando-se como um potencial motor inflacionário para os próximos meses. No Brasil, o COPOM optou por manter a taxa Selic em 13,75% pela 4ª reunião consecutiva, ainda em linha com as incertezas políticas e fiscais no país. Do lado da inflação doméstica, o IPCA registrou alta de 0,84% no mês, 31 p.p. acima da inflação de Janeiro, impulsionada pelo setor de educação devido aos reajustes das mensalidades que tendem a ocorrer no mês de Fevereiro.

Ainda no mês, o Ministro da Fazenda Fernando Haddad anunciou a reoneração de PIS/Cofins sobre combustíveis. A medida retoma a cobrança dos impostos federais nos combustíveis que tiveram sua alíquota zerada em uma prática eleitoral no final do mandato do ex Presidente Bolsonaro. O aumento nos preços também irá depender da política de repasse das revendedoras para o consumidor final e que pode ocorrer, ou não, de forma gradual. Desta vez, a manipulação artificial dos preços, responsável pelos 3 meses consecutivos de deflação no Brasil, terá o efeito contrário com a volta de incidência de impostos e deverá impactar a inflação nos meses subsequentes.

O mercado de ações americano terminou o mês de Fevereiro com performance negativa (S&P500: -2,61%; Nasdaq: -0,36%) refletindo o temor de uma inflação ainda elevada e uma abertura na curva das Treasuries americanas que atingiram mais de 5% de *yield* nos títulos de curto prazo. No Brasil, o Ibovespa acompanhou o pessimismo estrangeiro com maior intensidade e fechou em forte queda com performance de -7,49%, devolvendo todo o ganho do mês anterior e levando o retorno do índice para -4,38% desde o começo do ano. Na renda fixa brasileira, os títulos públicos prefixados foram os que viram o maior aumento nas taxas, principalmente nos vencimentos mais longos da curva. Seguimos monitorando as taxas dos títulos atrelados à inflação, pois acreditamos que estes sejam um dos drivers mais importantes para a performance dos ativos imobiliários no curto prazo, especialmente em momentos como o atual.

O cenário para ativos listados ainda segue desafiador quando consideramos o panorama macroeconômico do Brasil e do mundo, as conflitantes atitudes políticas e a consequente queda do apetite ao risco dos investidores.

O **Renda+** fechou o mês com um retorno patrimonial de 0,40%^{1,2} contra -0,45% do IFIX.

O *dividend yield* anualizado do mês foi 12,42%¹ (Rendimento: R\$0,065/cota¹) e fechamos o mês com R\$0,027/cota de reserva de lucros que deverão ser distribuídos nos próximos meses.

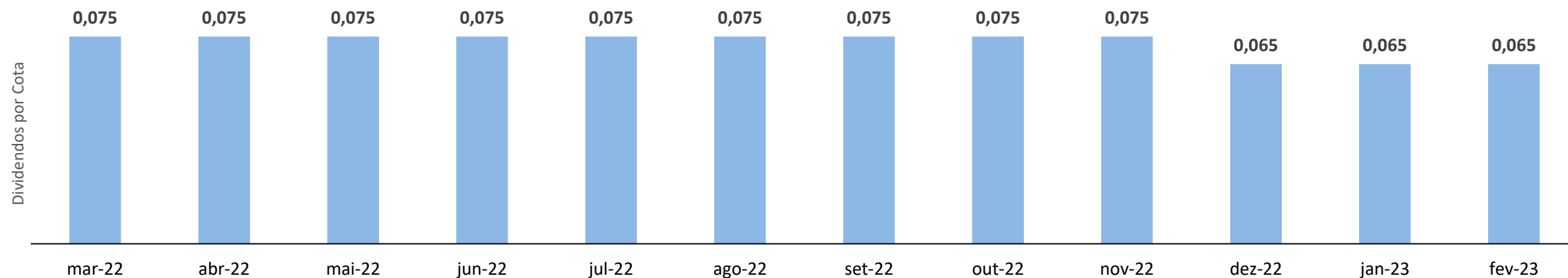
Não foram feitas novas alocações no fundo em Fevereiro.

Comentários da Gestão

Anunciamos a distribuição dos rendimentos de R\$0,065/cota¹, mês de competência de Fevereiro/23, o que representa *dividend yield* anualizado de 12,42%¹ relativo à cota de mercado do fechamento de Fevereiro/23.

O Fundo fechou o mês com a cota patrimonial de R\$7,49, com retorno patrimonial de -0,46%² em relação ao valor da cota patrimonial de Janeiro/23.

Rendimentos Renda+

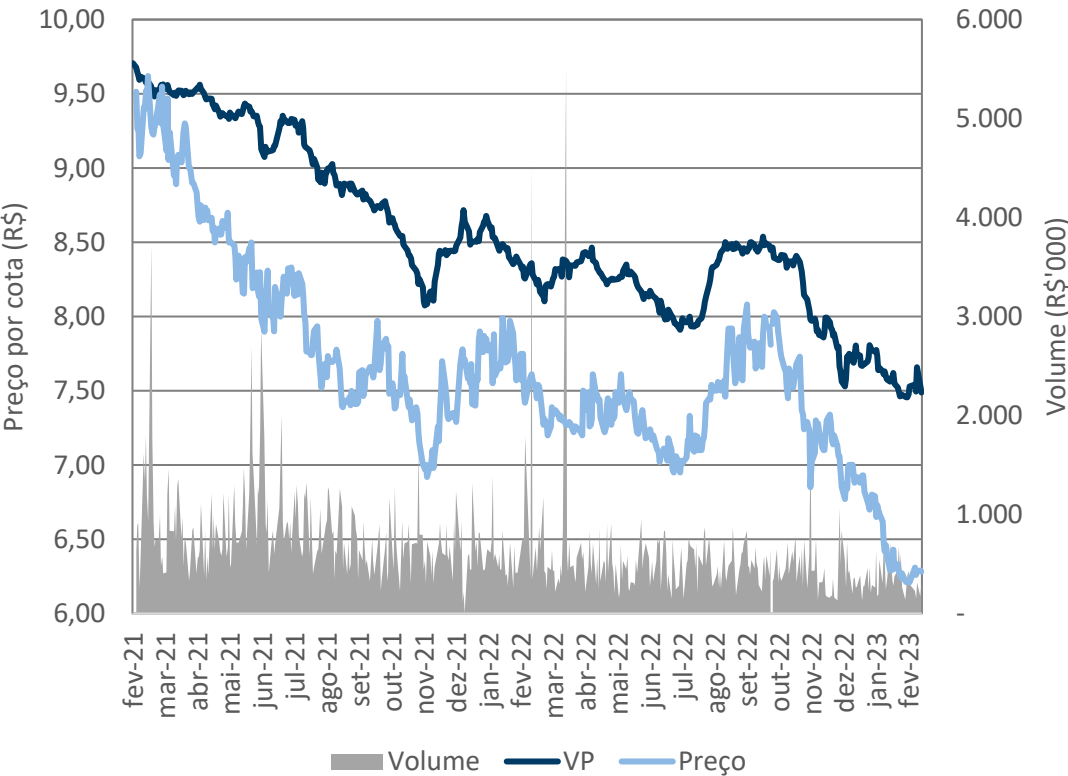


Cotação Renda + (BLMR11)

Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial

Ao longo de Fevereiro/23 a cota do BLMR11 desvalorizou -0,16% 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

fev-23		
Volume Negociado (R\$)	6.068. 008	
Média Diária (R\$)	337.112	
Quantidade de cotas negociadas	967.212	
Cota no Fechamento (R\$)	6,28	
Cota Patrimonial (R\$)	7,49	
P/VP	83,87%	
Valor Médio de Negociação	6,27	
Faixa de Negociação (R\$)	Mínimo	6,21
	Máximo	6,43

Fluxo de Caixa do Fundo

Total	Início¹	2021	2022	2023	Dec-22	Jan-23	Feb-23
Receitas Totais	49.548.453	20.510.963	24.599.146	3.580.991	1.667.215	1.930.919	1.650.072
Ganho de Capital	1.956.925	1.614.561	342.364	0	0	0	0
Dividendos Recebidos	45.436.229	18.366.790	23.139.091	3.176.018	1.542.193	1.651.293	1.524.725
Receita Financeira	1.346.611	486.979	687.954	68.654	43.824	38.138	30.515
Rendimentos CRI	808.688	42.633	429.736	336.319	81.198	241.487	94.832
Despesas Total	-4.807.986	-2.483.409	-1.743.083	-386.795	-125.736	-237.327	-149.468
Resultado Caixa	44.740.468	18.027.553	22.856.063	3.194.195	1.541.479	1.693.591	1.500.604
Resultado Distribuído	-44.010.709	-17.886.803	-22.803.530	-3.320.376	-1.660.206	-1.660.170	-1.660.206
Reserva Lucros Caixa	708.491	773.382	834.671	708.491	834.671	868.092	708.491

Composição do Resultado

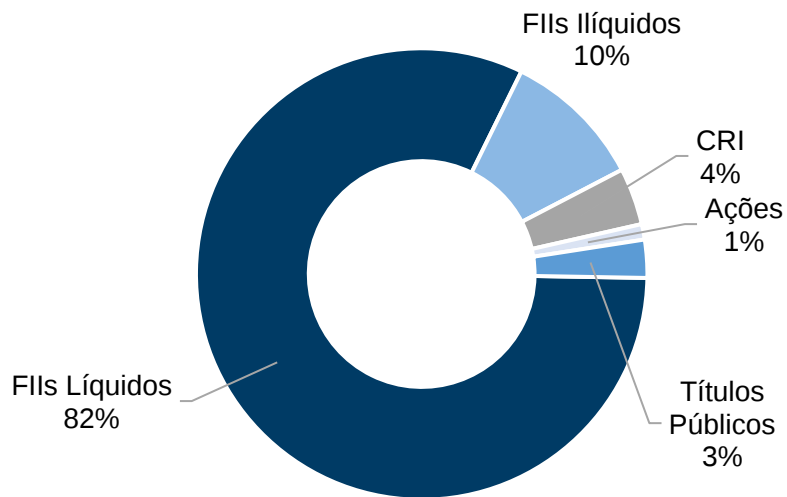
Total	Início¹	2021	2022	2023	Dec-22	Jan-23	Feb-23
Cota Patrimonial	10,00	8,64	7,74	7,49	7,74	7,52	7,49
Rendimento Distribuído (R\$/Cota)	1,720	0,700	0,890	0,130	0,065	0,065	0,065
Dividend Yield²	8,26%	8,11%	11,50%	10,88%	10,08%	10,37%	10,42%
Retorno Patrimonial³	-7,92%	-10,35%	-0,06%	-1,60%	-1,13%	-1,99%	0,40%
Delta IFIX	-10,13%	-8,07%	-2,28%	0,45%	-1,13%	-0,39%	0,85%
Delta CDI⁴	-28,50%	-14,77%	-12,45%	-3,60%	-2,25%	-3,11%	-0,52%

(1) 1ª Emissão em 13/08/2020; (2) Rendimento anualizado dividido pelo valor da cota patrimonial no fechamento do período; (3) Variação patrimonial considerando o rendimento distribuído no período; (4) CDI bruto de imposto.

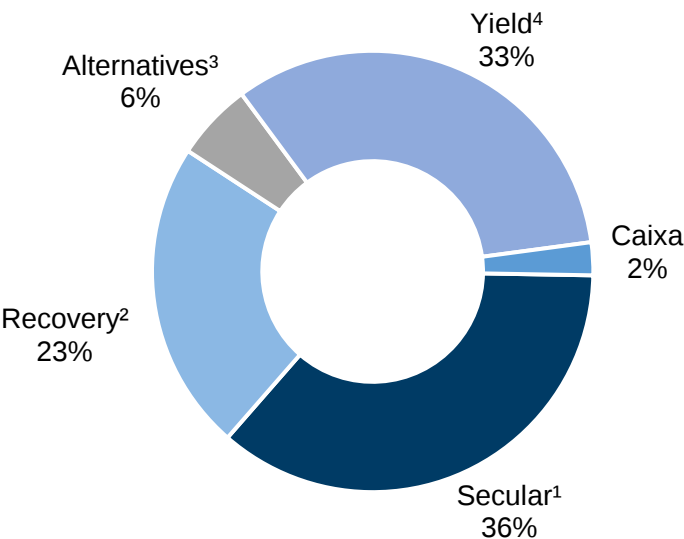
Portfólio Renda+

Composição da Carteira

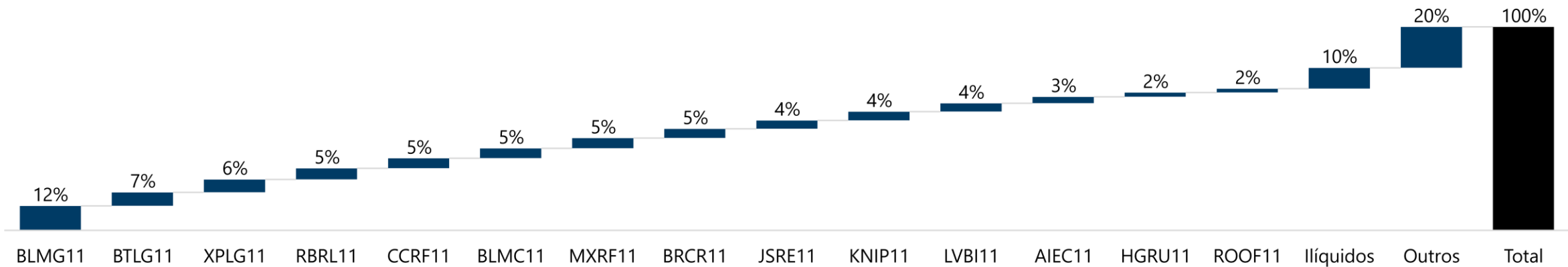
Classe de Ativos



Estratégias Renda+



Breakdown por ativos⁵

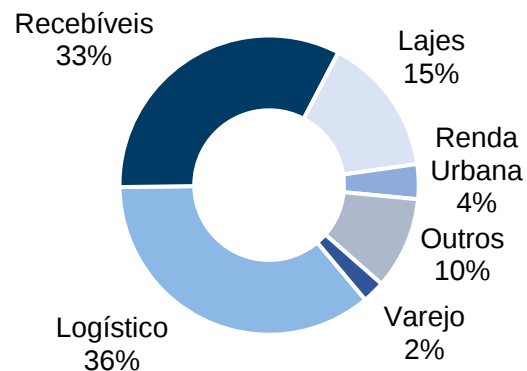


Relatório Mensal – Fevereiro 2023 (1) Ativos com crescimento a longo prazo, forte impulso de demanda e desbalanços oferta / demanda; (2) Ativos com forte impacto COVID-19, baixo estoque estrutural e recuperação a médio prazo; (3) Investimentos alternativos cujo Fundo tem acesso; (4) Contratos atípicos, 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: 81%). 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.

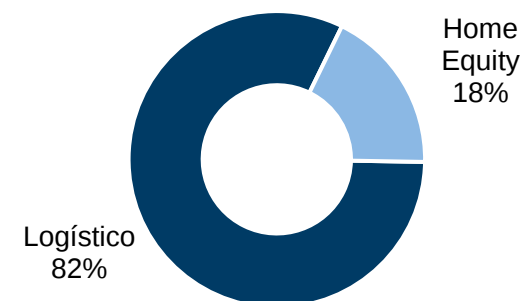
Recebíveis: Temos focado em alocar em CRIs diretamente, suportados pela área de crédito da BlueMacaw, aproveitando a escassez de recursos disponíveis em fundos de CRI, além de alocações em ativos *High Grade* com desconto para o valor patrimonial no mercado secundário. Também temos aumentado nossas alocações 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	Volume	Vencimento	Taxa	LTV¹	%PL	Duration (anos)²	Sec.³
20K0699593	Logístico	R\$3,7 mi	dez/27	IPCA+ 6,0%	51%	1,92%	2,3	Virgo
22A0414381	Logístico	R\$2,7 mi	jan/37	IPCA+ 8,5%	26%	1,42%	5,7	Virgo
22B0914263	Home Equity	R\$1,4 mi	jan/37	IPCA+ 8,0%	35%	0,74%	5,6	Virgo
Total		R\$7,9 mi		IPCA+ 7,2%	39%	4,08%	4,1	

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.