

Relatório Mensal | Junho 2021

BlueMacaw Office Fund II

BLMO11

Informações Gerais

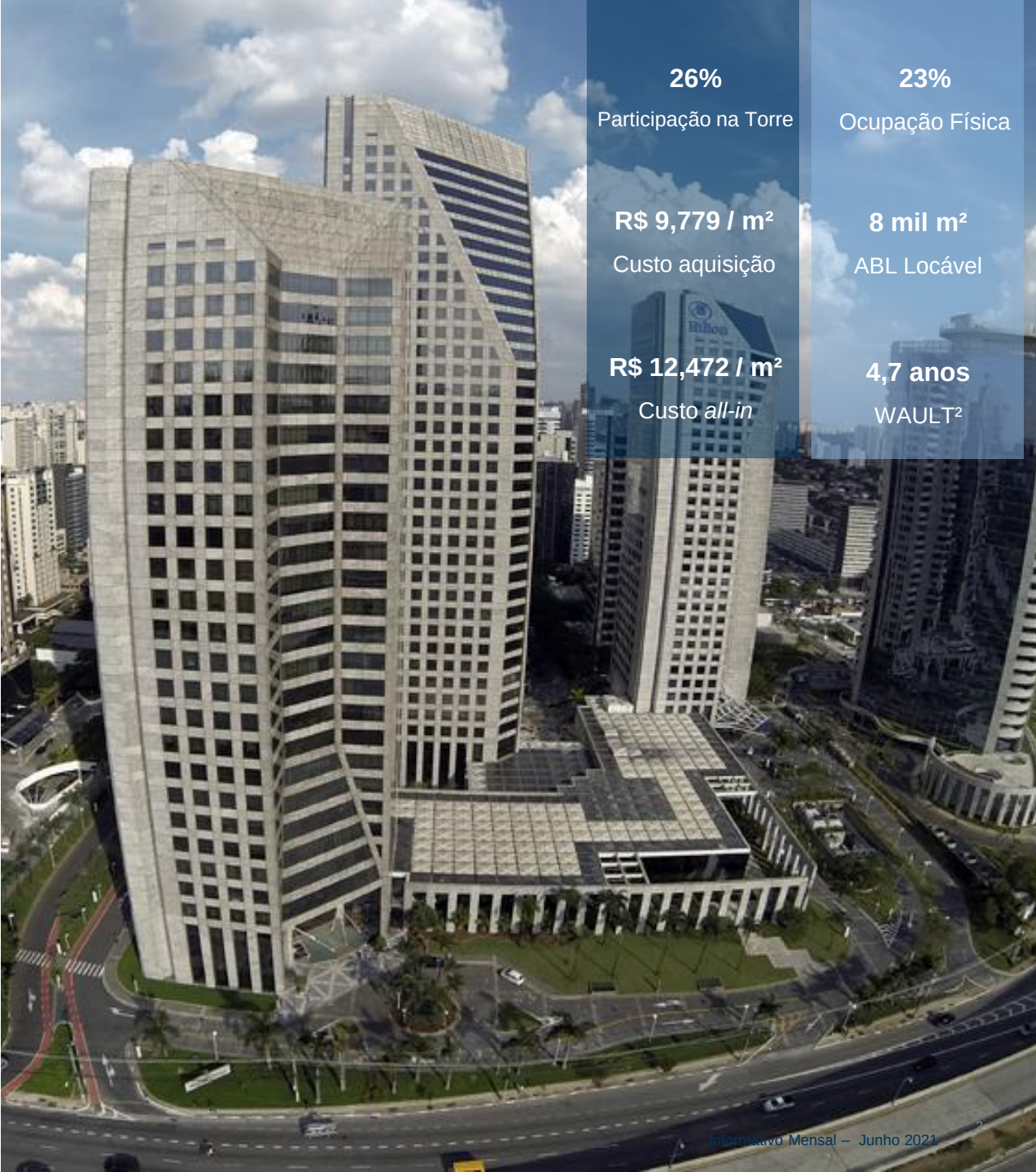
BLMO11

Objetivo e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio da aquisição de até 100% do empreendimento comercial Torre Oeste do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU).

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Início do Fundo
Dezembro de 2019▪ Gestor
BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09▪ Administrador
BRL Trust Ltda DTVM
CNPJ 13.486.793/0001-42▪ Taxa de Administração e Gestão⁽¹⁾
1,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido▪ Taxa de Performance
15% do que exceder o valor da cota, corrigido pelo IPCA e acrescido pelo <i>Yield</i> do Índice ANBIMA IMA-B | <ul style="list-style-type: none">▪ Quantidade de Emissões
2▪ Quantidade de Cotas
3.797▪ Patrimônio Líquido
R\$ 97.694.692,43▪ Valor Patrimonial da Cota
R\$ 25.729,44▪ Tipo Anbima
FII Híbrido Gestão Ativa Lajes Corporativas |
|--|--|

(1) Taxa de Administração é definida (i) para PL até R\$ 250mm de 0,23% (ii) para PL de R\$ 250mm a R\$ 500mm de 0,20% (iii) para PL acima de R\$ 500mm de 0,19%, sendo o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00. A Taxa de Gestão é dada pela diferença entre a Taxa de Administração e taxa total de 1,25%.
(2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) inidca a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio.



26%	23%
Participação na Torre	Ocupação Física
R\$ 9,779 / m²	8 mil m²
Custo aquisição	ABL Locável
R\$ 12,472 / m²	4,7 anos
Custo all-in	WAULT²

Sobre o Imóvel

Torre Oeste

Integrando o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), a Torre Oeste com 31mil m² de área BOMA¹ de escritórios é uma de duas torres comerciais do complexo, totalizando área de 88mil m². O imóvel abriga escritórios comerciais, possui 25 pavimentos e 5 subsolos de estacionamento com 834 vagas para automóveis. Há um bicicletário no 2º subsolo, vagas para pessoas com deficiência (PCD) e área de docas para acesso a veículos de carga. O Edifício tem acesso 24 horas, em todos os dias da semana.

A Torre Oeste possui 15 elevadores, incluindo elevadores com capacidade para 20 pessoas para os andares de escritório e para acesso ao estacionamento. Além das torres de escritório, o complexo inclui o hotel Hilton e um shopping integrado às torres e com acesso ao Shopping D&D, oferecendo serviços como correios, lotérica, gráfica, barbearia, restaurantes, drogaria, supermercado e outros. Em relação à sustentabilidade, no complexo há espaços destinados à coleta seletiva de lixo e utilização de água de poço artesiano.



Histórico e Disponibilidade

- Em Dezembro de 2019, o BlueMacaw Office Fund II adquiriu 6 conjuntos na Torre Oeste com aproximadamente 610 m² de área BOMA cada.
- Em Abril e Julho de 2020, houve a aquisição de 1.234 m² e 1.217 m², respectivamente.
- Em Novembro e em Dezembro de 2020, o Fundo concluiu as aquisições de 1.269 m² e 600 m², respectivamente.

Torre Oeste		
27		
26		
25		
24	Financeiro 617 m ²	Mobiliário 600 m ²
23		
22		
21		
20		
19		
18		
17		
16		
15		
14		
12	Vago 1.217 m ²	
11	Vago 1.217 m ²	
10		Vago 617 m ²
9	Saúde 600 m ²	Vago 617 m ²
8	Serviços 1.228 m ²	
7		
6		
5	Serviços 1.269 m ²	
4		
3		
2		

O Fundo possui atualmente 13 conjuntos com área total de 7.983 m², equivalente a 25.7% da área de escritórios da Torre Oeste.

A ocupação física do Fundo, considerando as recentes locações com início em Julho e Agosto de 2021, é de **54%**





Nova Locação

Conforme Fato Relevante publicado em 12 de Julho de 2021, o Fundo firmou um novo contrato de locação com a empresa Best Life Corretora de Seguros e Benefícios LTDA. A Best Life Saúde, empresa do Grupo EP&A, será a locatária dos conjuntos do 5º andar, totalizando a área BOMA locável de 1.269 m².

Com a nova locação, com início em 05 de Agosto de 2021, a **ocupação física** do Fundo passa a ser de **54%**.



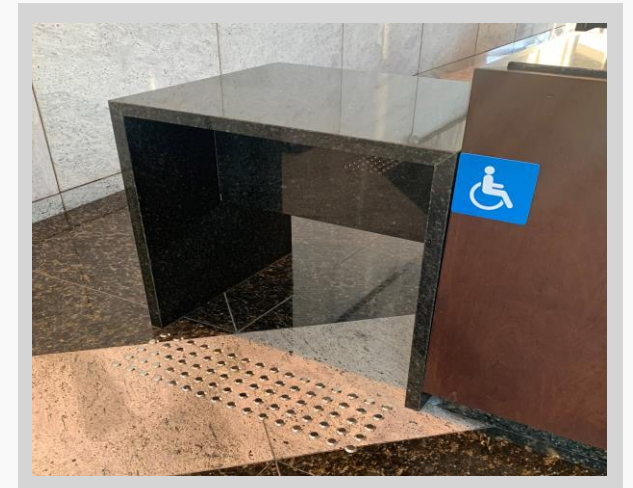
Destaques Adicionais do Mês

Em Junho, a demanda para potenciais locações na Torre Oeste continuou crescendo, com o aumento no número de visitas de empresas de diversos setores.

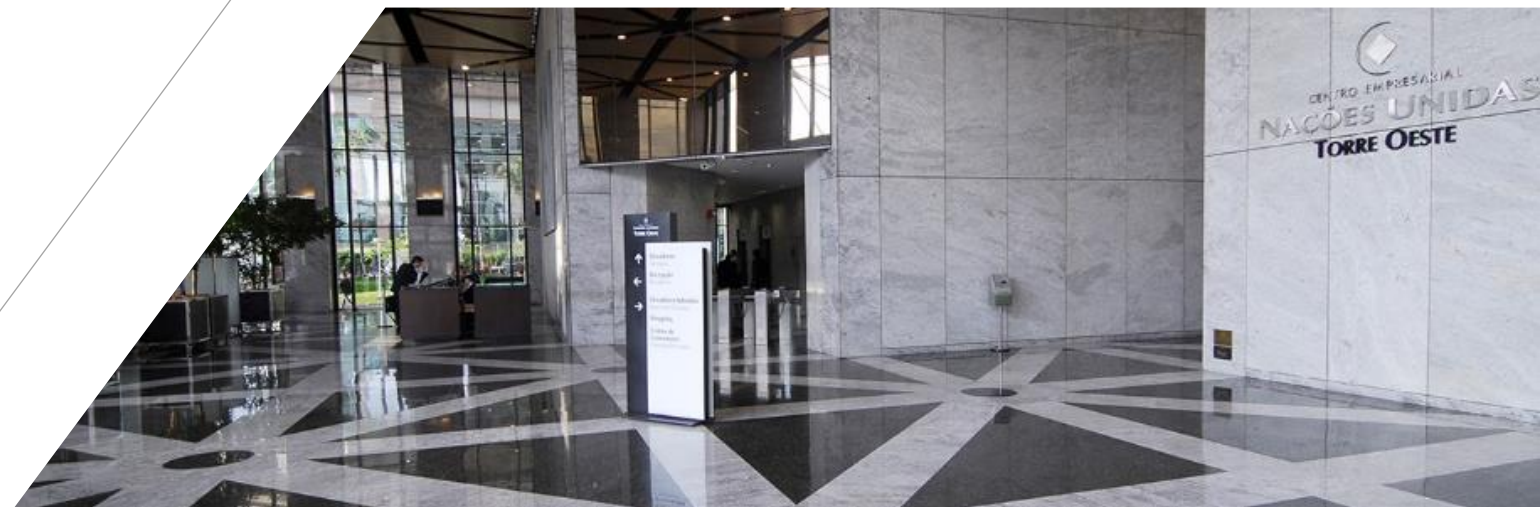
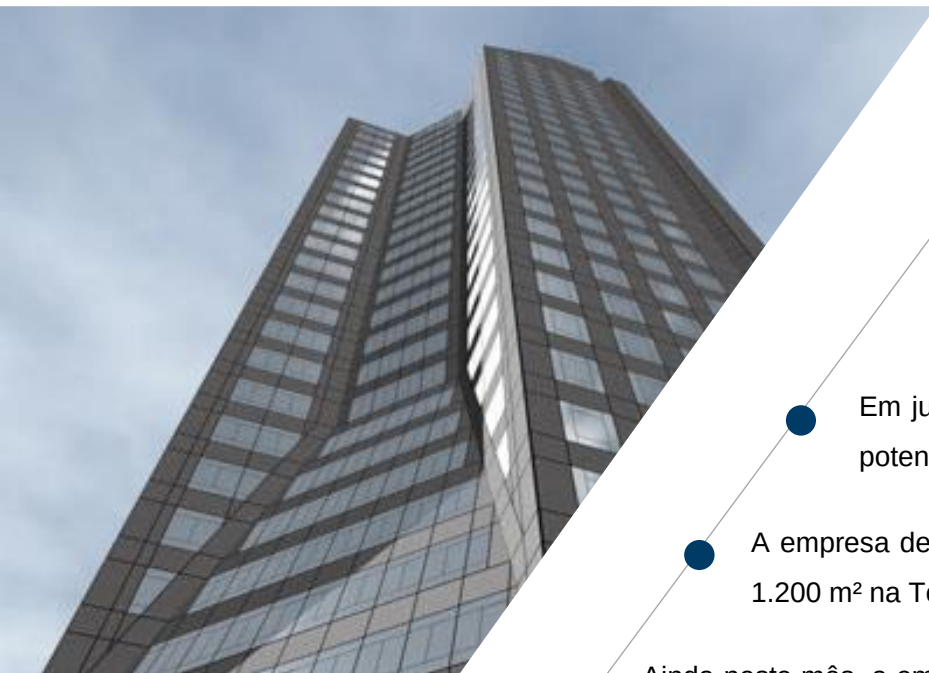
Ainda neste mês, foi renovado o mandato de sindicância do Centro Empresarial Nações Unidas. A empresa AMT Serviços de Apoio Administrativo, que atua no empreendimento no papel de síndico profissional desde 2016, teve seu mandato renovado até junho de 2023.

Ademais, como parte do projeto de acessibilidade do CENU, o administrador predial o concluiu a adequação do balcão da recepção para usuários de cadeira de rodas, visando a melhoria do atendimento aos inquilinos e visitantes da Torre Oeste.

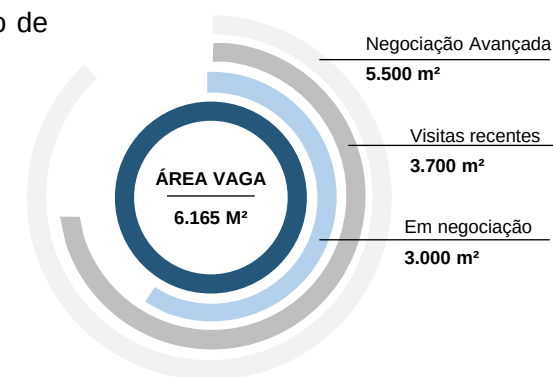
Obra de acessibilidade – Balcão de atendimento da recepção



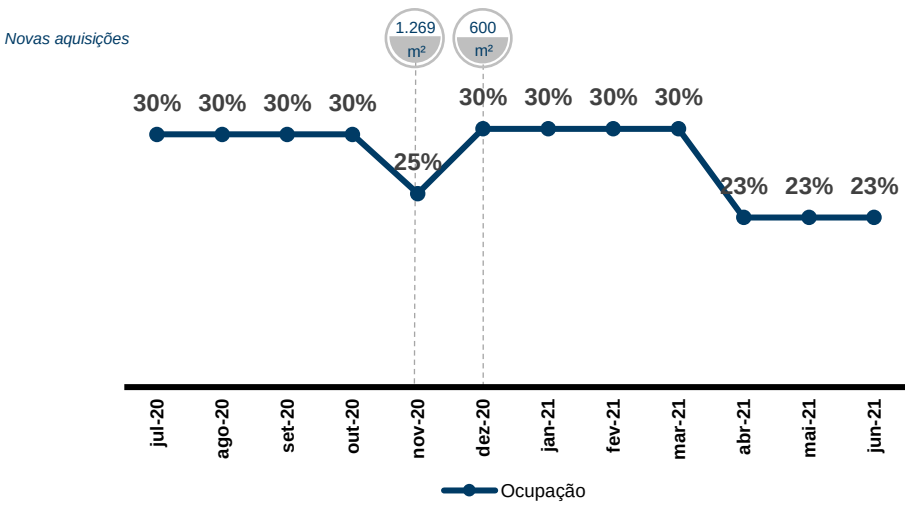
Atividades Locatícias



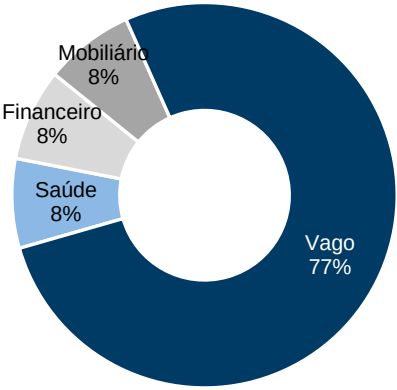
- Em junho, uma empresa do setor de serviços visitou a Torre Oeste novamente e está em negociação avançada para a potencial locação de 3.700 m².
- A empresa de consultoria técnica evoluiu com a negociação comercial para a potencial locação de 1.200 m² na Torre Oeste.
- Ainda neste mês, a empresa farmacêutica visitou a Torre Oeste com o time técnico e a diretoria para potencial locação de 600 m². A negociação com esta empresa está em fase avançada.
- Uma empresa do setor de e-commerce evoluiu com a negociação de 2.400 m² na Torre Oeste.
- Uma empresa de energia visitou novamente o CENU para possível locação de 600 m² já mobiliados. A empresa tem interesse na mudança de sua sede para a região da Berrini.



Destaques Operacionais



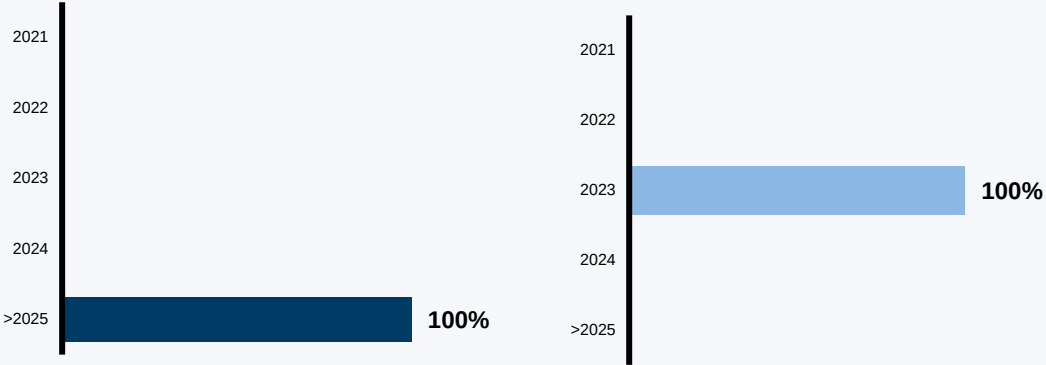
Evolução da Ocupação



Ocupação por Locatário

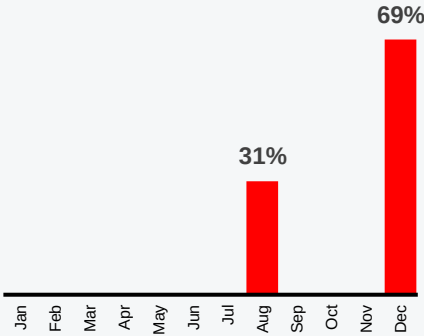
Análise das Locações

% da receita contratada



Término dos Contratos

Ano da Revisional



Mês de Reajuste pela Inflação



Índice de Reajuste



Demonstrações de Resultado⁽¹⁾

R\$ 000s	Acum. 2020	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	YTD 2021
Receitas de Aluguel	666	86	86	86	86	62	88	495
Outras Receitas de Propriedade	5	0	0	0	0	0	35	37
Descontos	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(2.058)	(182)	(188)	(190)	(236)	(202)	(200)	(1.199)
NOI⁽²⁾	(1.386)	(96)	(102)	(104)	(150)	(140)	(76)	(668)
Receita Financeira	395	11	10	15	17	19	23	96
Taxa de Administração do Fundo	(920)	(109)	(89)	(122)	(111)	(134)	(111)	(676)
Lucro Contábil	(1.912)	(194)	(181)	(211)	(244)	(255)	(164)	(1.248)
Ajuste Caixa ⁽³⁾	(27)	(65)	(5)	75	(15)	(38)	2	(46)
Lucro Líquido no Período	(1.940)	(260)	(185)	(135)	(258)	(293)	(162)	(1.293)
Outros Custos	(437)	-	-	-	-	-	-	-
FFO⁽⁴⁾	(2.376)	(260)	(185)	(135)	(258)	(293)	(162)	(1.293)
Distribuição no Período	-	-	-	-	-	-	-	-

- (1) As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas.
(2) Receita Operacional Líquida (*Net Operating Income*).
(3) Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.
(4) FFO ajustado apurado para regime de caixa.

Balanço Patrimonial⁽¹⁾

R\$ 000s	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21
Ativo						
Cotas de Fundo de Renda Fixa	11202	10.891	10.623	10.238	9.819	9.531
Imóveis ⁽²⁾	84.353	90.053	90.180	90.306	90.432	90.559
Despesas Antecipadas	44	42	40	44	42	40
Contas a Receber	280	231	182	182	233	268
Ativo Total	95.880	101.216	101.024	100.770	100.526	100.398
Passivo						
Outros Passivos	2.585	2.580	2.606	2.593	2.606	2.608
Capital Social	95.452	100.898	100.898	100.898	100.898	100.898
Lucro ou Prejuízos Acumulados	(2.157)	(2.262)	(2.481)	(2.722)	(2.978)	(3.108)
Passivo Total	95.880	101.216	101.024	100.770	100.526	100.398

- (1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais.
(2) A valorização apresentada na linha Imóveis reflete o ajuste da valorização patrimonial com base no Laudo de Avaliação realizado em 31.12.2020 e inclui a apropriação mensal dos gastos com investimento de CAPEX na Torre Oeste.

SOBRE O GESTOR

Blue  Macaw

Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos
últimos 10 anos

+R\$2bi

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)



Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw tem 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.