

Relatório Mensal | Janeiro 2022

# BlueMacaw Office Fund II

BLMO11

# Informações Gerais

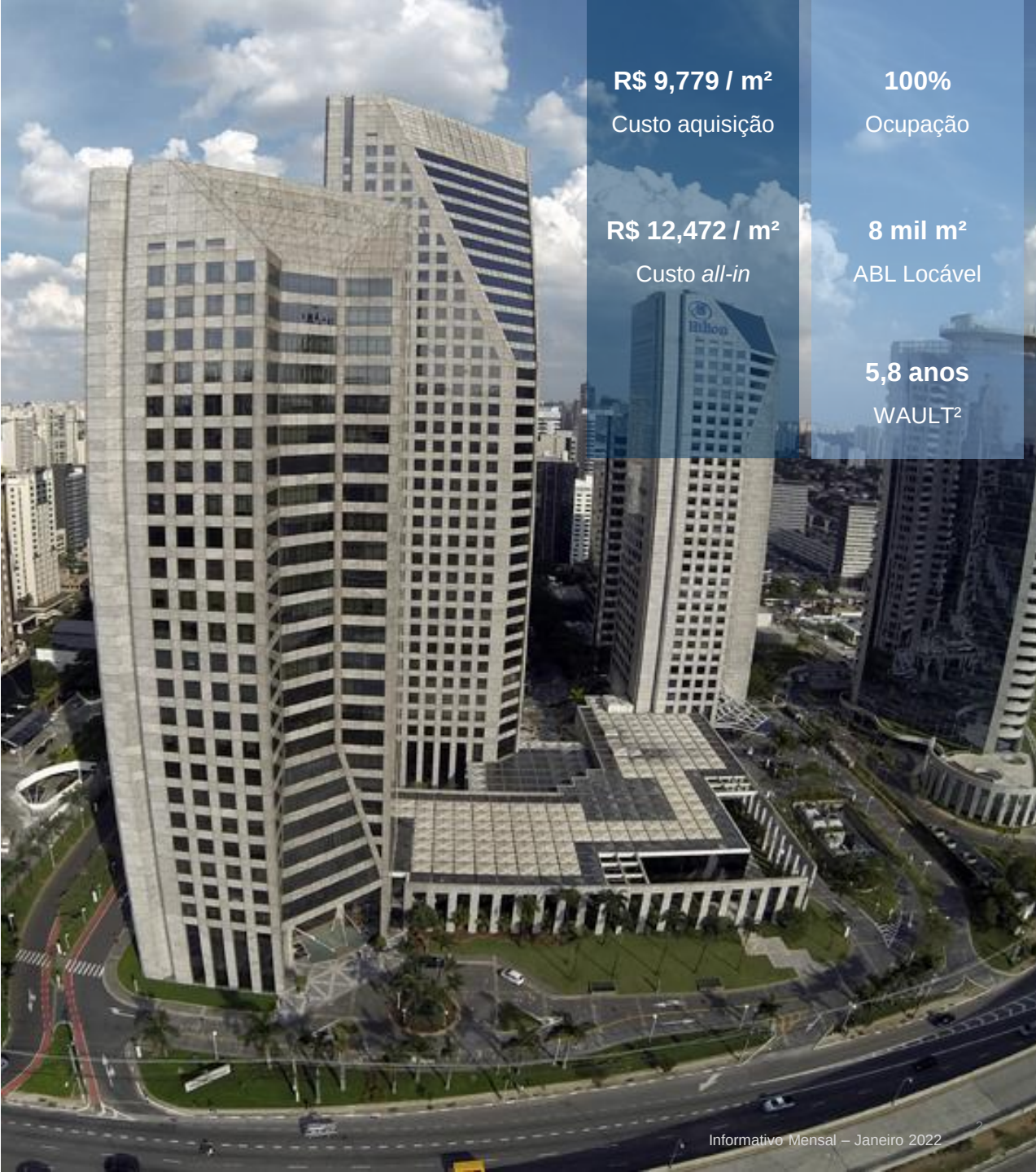
BLMO11

## 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).

- **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<sup>(1)</sup>**  
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 *Yield* do Índice ANBIMA IMA-B
- **Quantidade de Emissões**  
2
  - **Quantidade de Cotas**  
3.797
  - **Patrimônio Líquido**  
R\$ 99.697.840,05
  - **Valor Patrimonial da Cota**  
R\$ 26.257,03
  - **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) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio.



R\$ 9,779 / m²  
Custo aquisição

100%  
Ocupação

R\$ 12,472 / m²  
Custo all-in

8 mil m²  
ABL Locável

5,8 anos  
WAULT²

## Sobre o Imóvel

### Torre Oeste

Integrando o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), a Torre Oeste com 31mil m<sup>2</sup> de área BOMA<sup>1</sup> de escritórios é uma de duas torres comerciais do complexo, totalizando área de 88mil m<sup>2</sup>. 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.

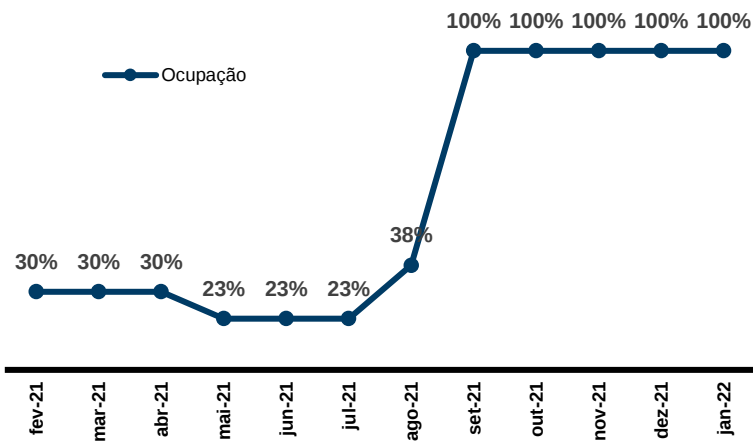
| Torre Oeste |                     |                     |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 27          |                     |                     |
| 26          |                     |                     |
| 25          |                     |                     |
| 24          | Financeiro   617 m² | Mobiliário   600 m² |
| 23          |                     |                     |
| 22          |                     |                     |
| 21          |                     |                     |
| 20          |                     |                     |
| 19          |                     |                     |
| 18          |                     |                     |
| 17          |                     |                     |
| 16          |                     |                     |
| 15          |                     |                     |
| 14          |                     |                     |
| 12          | Serviços   1.217 m² |                     |
| 11          | Serviços   1.217 m² |                     |
| 10          |                     | Serviços   617 m²   |
| 9           | Saúde   600 m²      | Serviços   617 m²   |
| 8           | Serviços   1.228 m² |                     |
| 7           |                     |                     |
| 6           |                     |                     |
| 5           | Serviços   1.269 m² |                     |
| 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.

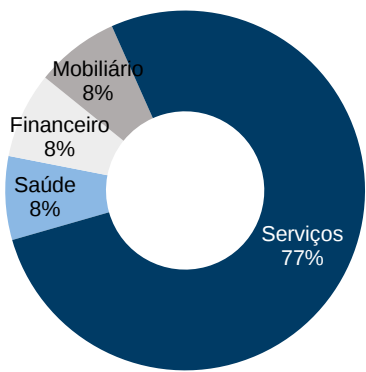
A ocupação física do Fundo, considerando as recentes locações com início em Agosto de 2021, é de **100%**



## Destaques Operacionais



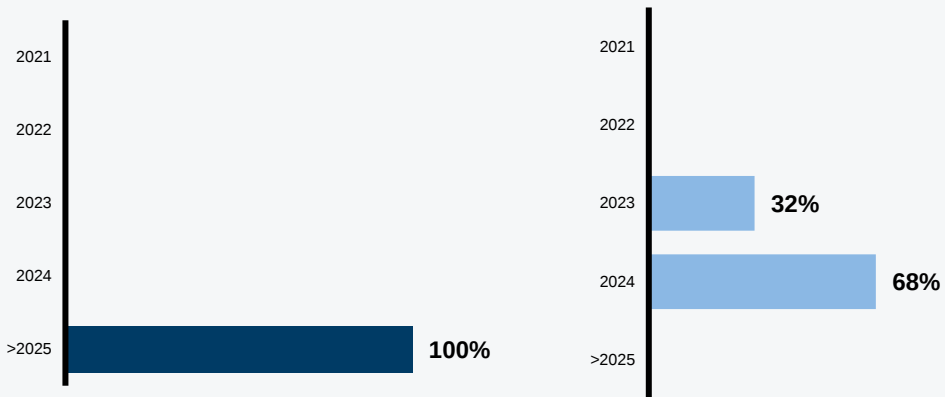
## Evolução da Ocupação



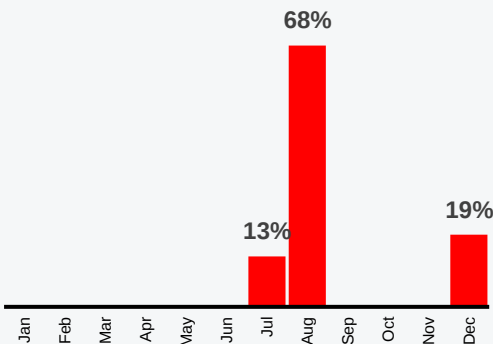
Ocupação por Locatário

## Análise das Locações

% da receita contratada

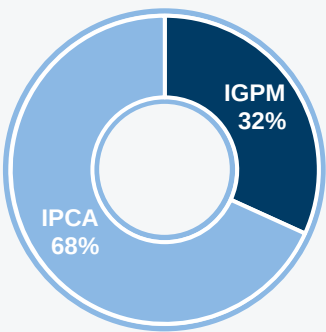


## Término dos Contratos



Mês de Reajuste pela Inflação

## Ano da Revisão



Índice de Reajuste



## Demonstrações de Resultado<sup>(1)</sup>

| R\$ 000s                                      | Acum.<br>2020  | Acum.<br>2021  | jan-22     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|------------|
| Receitas de Aluguel <sup>(2)</sup>            | 666            | 1,087          | 153        |
| Outras Receitas de Propriedade                | 5              | 110            | 1          |
| Despesas de Propriedade                       | (2,058)        | (1,809)        | (36)       |
| <b>Receita Operacional Líquida</b>            | <b>(1,386)</b> | <b>(612)</b>   | <b>118</b> |
| Receita Financeira                            | 395            | 238            | 19         |
| Taxa de Administração do Fundo <sup>(3)</sup> | (920)          | (932)          | (36)       |
| <b>Lucro Contábil</b>                         | <b>(1,912)</b> | <b>(1,305)</b> | <b>100</b> |
| Ajuste Caixa <sup>(4)</sup>                   | (27)           | (159)          | (35)       |
| <b>Lucro Líquido no Período</b>               | <b>(1,940)</b> | <b>(2,897)</b> | <b>66</b>  |
| Outros Custos                                 | (437)          | -              | -          |
| <b>FFO<sup>(5)</sup></b>                      | <b>(2,376)</b> | <b>(2,897)</b> | <b>66</b>  |
| <b>Distribuição no Período</b>                | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>   |

- (1) As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas realizado pela gestora  
(2) Receita de Aluguel considera a receita efetiva, sem linearização  
(3) A Taxa de Administração do Fundo foi diferida em 50% a partir de Julho de 2021  
(4) Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa  
(5) FFO ajustado para regime de caixa

## Balanço Patrimonial<sup>(1)</sup>

| R\$ 000s                      | nov-21        | dez-21        | jan-22         |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Ativo</b>                  |               |               |                |
| Cotas de Fundo de Renda Fixa  | 5,361         | 5,030         | 3,069          |
| Imóveis                       | 92,027        | 92,470        | 94,495         |
| Despesas Antecipadas          | 42            | 40            | 40             |
| Contas a Receber              | 2,002         | 2,293         | 2,551          |
| <b>Ativo Total</b>            | <b>99,432</b> | <b>99,833</b> | <b>100,155</b> |
| <b>Passivo</b>                |               |               |                |
| Outros Passivos               | 270           | 324           | 361            |
| Capital Social                | 100,898       | 100,898       | 100,898        |
| Lucro ou Prejuízos Acumulados | (1,737)       | (1,389)       | (1,105)        |
| <b>Passivo Total</b>          | <b>99,432</b> | <b>99,833</b> | <b>100,155</b> |

- (1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas realizado pela gestora, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais

# 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](mailto:ri@bluemacaw.com)

🖱 [bluemacaw.com](http://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\$6bi<sup>1</sup>**

Investimentos imobiliários nos  
últimos 10 anos

**+R\$2bi**

Em ativos sob gestão

**+25%<sup>1</sup>**

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 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  
investidos<sup>1</sup>

TIR 26% a.a.<sup>1</sup>

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  
estruturados<sup>1</sup>

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.