

Relatório Mensal | Abril 2022

BlueMacaw Office Fund II

BLMO11

Informações Gerais

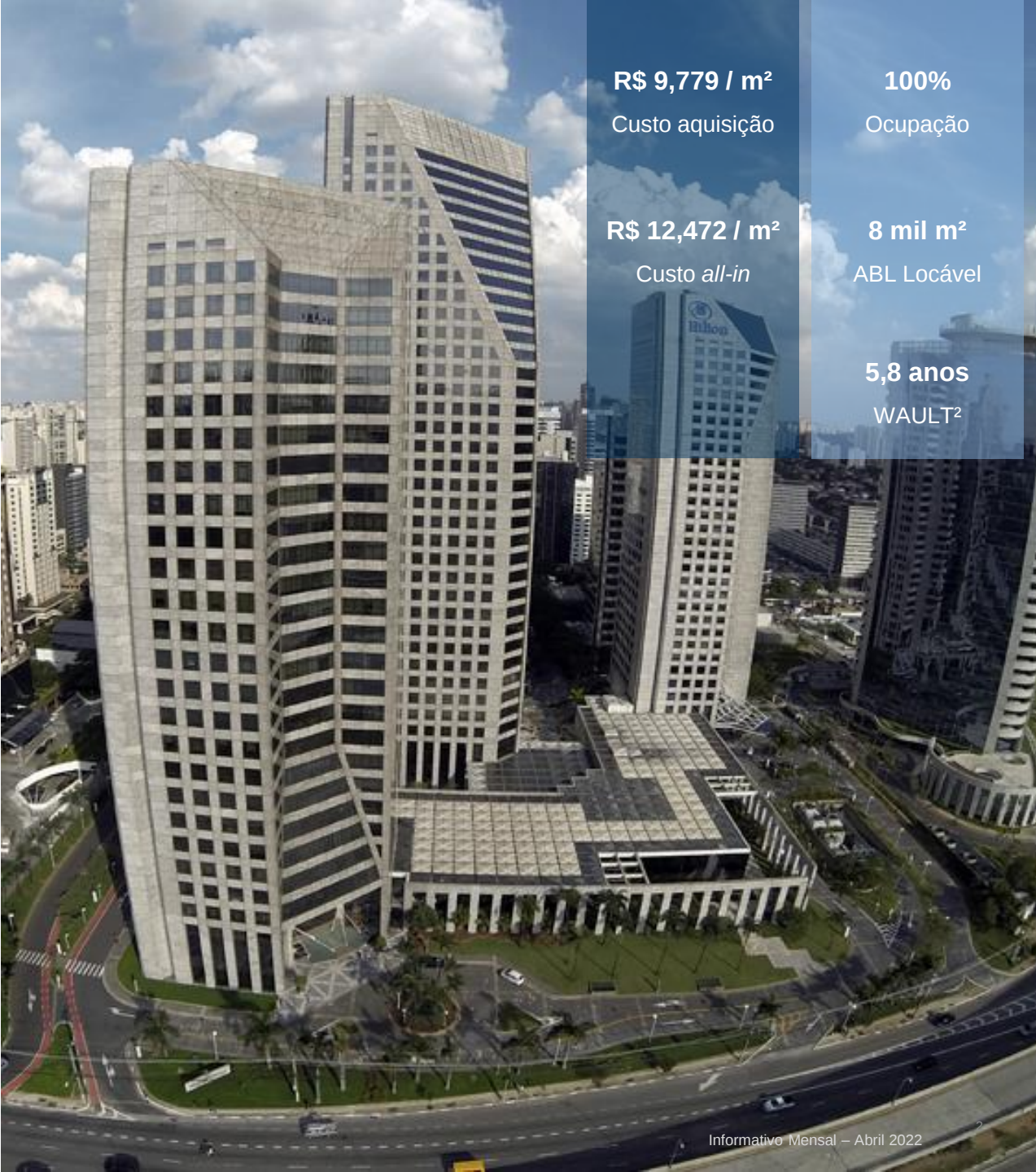
BLMO11

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).

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Início do Fundo
Dezembro de 2019 | <ul style="list-style-type: none">▪ Quantidade de Emissões
2 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Gestor
BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09 | <ul style="list-style-type: none">▪ Quantidade de Cotas
3.797 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Administrador
BRL Trust Ltda DTVM
CNPJ 13.486.793/0001-42 | <ul style="list-style-type: none">▪ Patrimônio Líquido
R\$ 111.410.305,48 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Taxa de Administração e Gestão⁽¹⁾
1,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido | <ul style="list-style-type: none">▪ Valor Patrimonial da Cota
R\$ 29.341,70 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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">▪ 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 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.

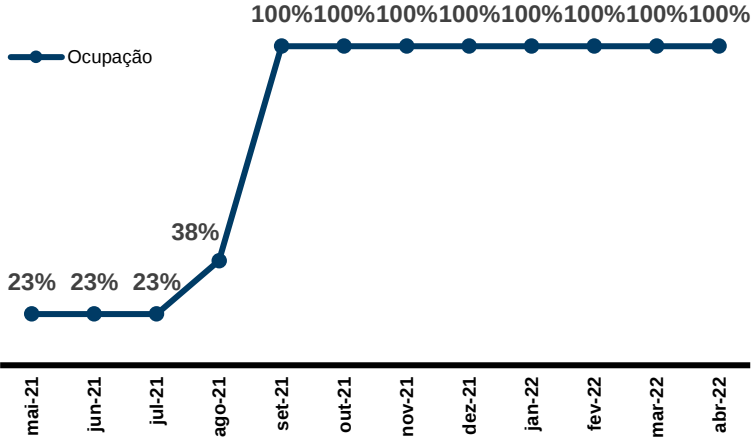
Torre Oeste		
27		
26		
25		
24	Serviços 617 m ²	Mobiliário 600 m ²
23		
22		
21		
20		
19		
18		
17		
16		
15		
14		
12	Serviços 1.217 m ²	
11	Serviços 1.217 m ²	
10		Serviços 617 m ²
9	Saúde 600 m ²	Serviços 617 m ²
8	Serviços 1.228 m ²	
7		
6		
5	Serviços 1.269 m ²	
4		
3		
2		

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

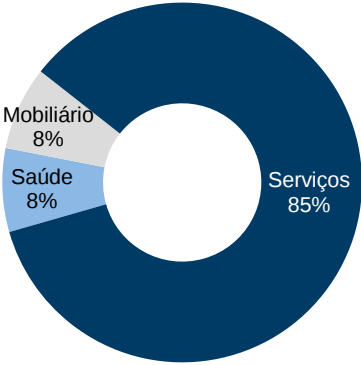
A ocupação física do Fundo, considerando as recentes locações, é de **100%**



Destaques Operacionais



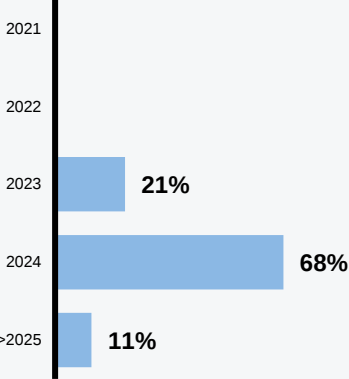
Evolução da Ocupação



Ocupação por Locatário

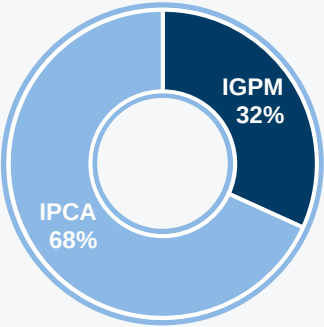
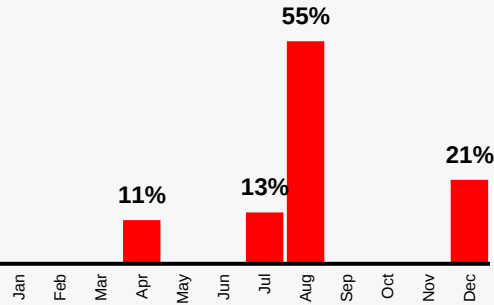
Análise das Locações

% 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	Acum. 2021	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22
Receitas de Aluguel ⁽²⁾	666	1,087	153	156	200	216
Outras Receitas de Propriedade	5	110	1	1	1	1
Despesas de Propriedade	(2,058)	(1,809)	(36)	(49)	(39)	(40)
Receita Operacional Líquida	(1,386)	(612)	118	107	162	177
Receita Financeira	395	238	19	10	14	12
Despesas Administrativas do Fundo ^(3,4)	(920)	(932)	(71)	(106)	(99)	(128)
Lucro Contábil	(1,912)	(1,305)	66	11	76	61
Ajuste Caixa ⁽⁵⁾	(27)	(159)	-	(58)	54	-
Outros Custos	(437)	-	-	-	-	-
Lucro Caixa ⁽⁶⁾	(2,376)	(2,897)	66	(47)	131	61
Rendimento Distribuído	-	-	67	20	67	67

- (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) Considera Taxas de Administração e Gestão, e Outras Despesas Operacionais do Fundo
(4) A Taxa de Gestão do Fundo foi diferida em 50% entre Julho de 2021 e Janeiro de 2022
(5) Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa
(6) FFO ajustado apurado para regime de caixa

Balanço Patrimonial ⁽¹⁾

R\$ 000s	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22
Ativo						
Cotas de Fundo de Renda Fixa	5.361	5.030	3.069	2.175	2.287	2.284
Imóveis	92.027	92.470	94.495	106.107	106.107	106.104
Despesas Antecipadas	42	40	40	40	42	42
Contas a Receber	2.002	2.293	2.551	2.868	3.057	3.258
Ativo Total	99.432	99.833	100.155	111.190	111.492	111.688
Passivo						
Outros Passivos	270	324	361	318	394	335
Capital Social	100.898	100.898	100.898	111.728	111.728	111.728
Lucro ou Prejuízos Acumulados	(1.737)	(1.389)	(1.105)	(857)	(630)	(375)
Passivo Total	99.432	99.833	100.155	111.190	111.492	111.688

- (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

🖱 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\$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)



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
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.