

Relatório Mensal | Fevereiro 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).

▪ 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 *Yield* do Índice ANBIMA IMA-B

▪ Quantidade de Emissões

2

▪ Quantidade de Cotas

3.797

▪ Patrimônio Líquido

R\$ 98.540.722,13

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 25.952,26

▪ 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%



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 aos andares de escritório e para acesso controlado ao estacionamento. Além das torres de escritório, o complexo inclui o hotel Hilton e um shopping center integrado às torres, oferecendo um pacote completo de serviços como correios, lotérica, papelaria e diversos restaurantes. Em relação a sustentabilidade, no complexo há espaços destinados à coleta seletiva de lixo e para tratamento de água recuperada para reuso.



Histórico e Disponibilidade

- Em Dezembro de 2019, o Blue Macaw Office Fund II realizou a aquisição de 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 mais recentes 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	Vago 1.217 m²	
11	Vago 1.217 m²	
10		Telecomunicações 617 m²
9	Saúde 600 m²	Vago 617 m²
8	Vago 1.228 m²	
7		
6		
5	Vago 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.





Destaques do Mês

Em 2 de Fevereiro 2021, o Administrador do Condomínio realizou uma Assembleia Geral Extraordinária na qual houve a reeleição do subsíndico da Torre Oeste pelo mandato de dois anos.

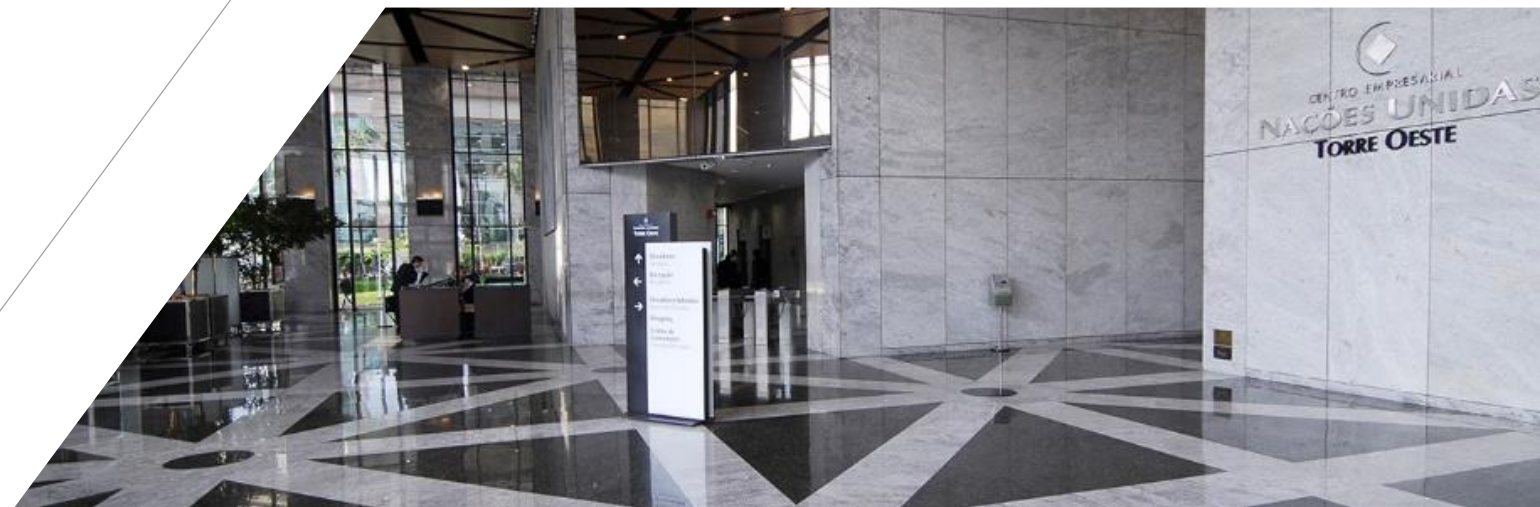
O Administrador do Condomínio também apresentou uma atualização sobre o projeto de modernização dos elevadores da Torre Oeste. Inicialmente, o projeto estimava a modernização de 15 elevadores em 7 etapas. No entanto, visando o melhor atendimento aos usuários, foi feita uma otimização do cronograma o que permitiu reduzir o prazo de conclusão em 2 meses. O término esta previsto para Abril de 2021.

Modernização dos elevadores

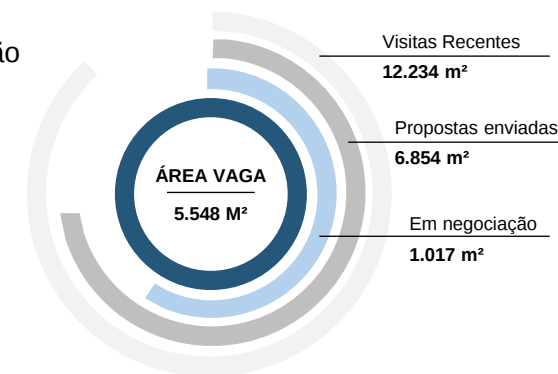


Neste mês, após um extenso período de negociação, a empresa de telecomunicações, atual locatária de um conjunto no 10º andar, informou que não irá renovar a sua locação com término previsto para 30/03/2021. A decisão da empresa é global, e estabelece que todos os seus funcionários devem permanecer em trabalho remoto por tempo indeterminado. A disponibilidade do conjunto já foi informada ao mercado e à consultoria imobiliária contratada. É importante ressaltar que apesar do impacto negativo de 43% na receita mensal do Fundo, dois contratos de locação vigentes estão em período de carência de aluguel. Com o término do período de carência dessas locações, em Maio e Dezembro de 2021, o fundo terá um impacto positivo líquido na receita de 47%, quando comparado à receita do mês de Fevereiro de 2021.

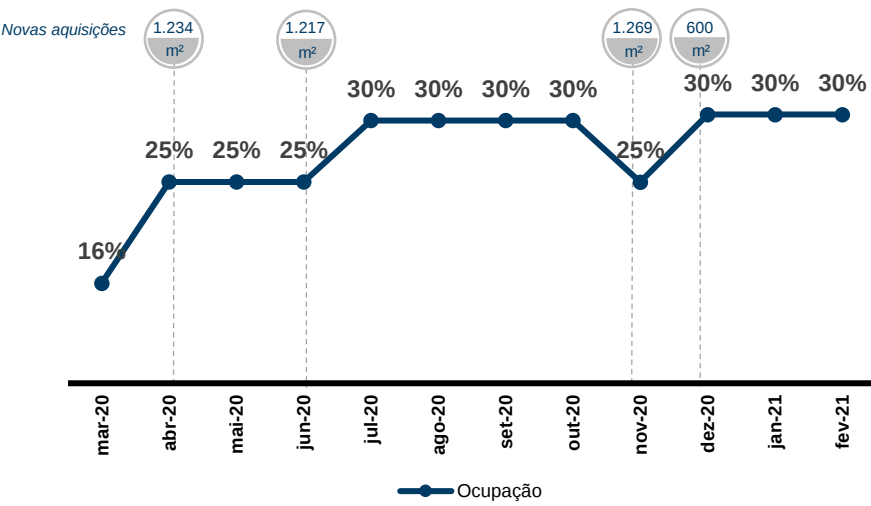
Atividades Locatícias



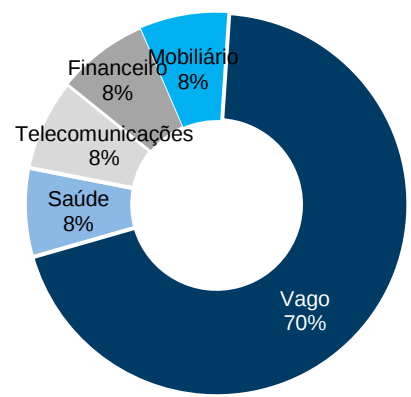
- Em Fevereiro, uma empresa do setor de seguros visitou a Torre Oeste com potencial demanda de 10 mil m²
- Uma empresa que atua no mercado de escritórios flexíveis também visitou o empreendimento para análise de uma potencial operação em dois andares da Torre Oeste
- Ainda neste mês, uma empresa de telecomunicações informou que tem interesse na possível locação de 617 m². Uma proposta comercial foi enviada e a negociação esta em andamento
- Uma empresa de tecnologia solicitou informações comerciais para análise de uma potencial locação de 2.400 m² na Torre Oeste
- A empresa do setor de energia que visitou a Torre Oeste em Janeiro, informou que a proposta comercial para locação de 400 m² está em análise pela sua diretoria
- A empresa do setor financeiro com potencial demanda de 1.800 m² informou que a sua diretoria optou por postergar o processo de locação



Destaques Operacionais



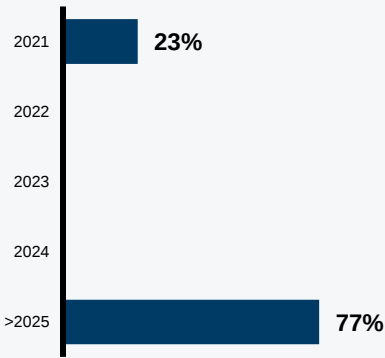
Evolução da Ocupação



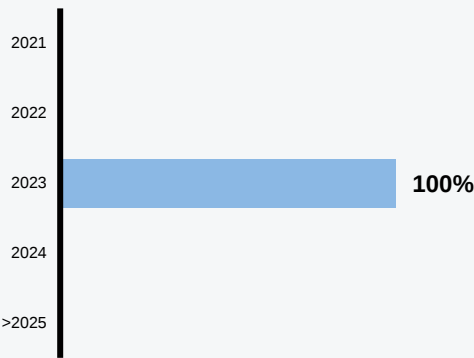
Ocupação por Locatário

Análise das Locações

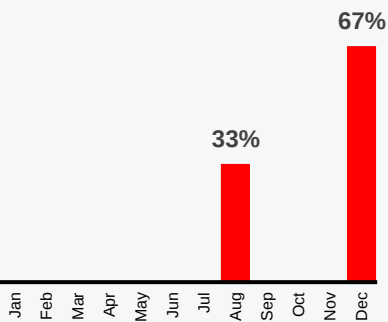
Como % da receita contratada



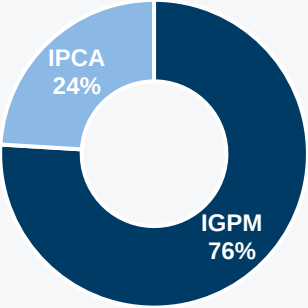
Término dos Contratos



Ano da Revisional



Mês de Ajuste pela Inflação



Índice de Reajuste



Demonstrações de Resultado

R\$ 000s	Acum. 2020	jan-21	fev-21	YTD 2021
Receitas de Aluguel	631	86	86	172
Outras Receitas de Propriedade	5	0	0	0
Descontos	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(2.058)	(182)	(315)	(497)
Receita líquida	(1.422)	(96)	(228)	(324)
Receita Financeira	395	11	10	21
Taxa de Administração do Fundo	(920)	(109)	(89)	(198)
Lucro Contábil	(1.948)	(194)	(307)	(501)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	8	(65)	45	(21)
Lucro Líquido no Período	(1.940)	(260)	(263)	(522)
Outros Custos	(437)	-	-	-
FFO⁽²⁾	(2.376)	(260)	(263)	(522)
Distribuição no Período	-	-	-	-

(1) Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

(2) FFO ajustado apurado para regime de caixa.

Balanço Patrimonial

R\$ 000s	jan-21	fev-21
Ativo		
Cotas de Fundo de Renda Fixa	11.202	10.891
Imóveis ⁽¹⁾	84.353	90.053
Despesas Antecipadas	44	42
Contas a Receber	244	195
Ativo Total	95.844	101.181
Passivo		
Outros Passivos	2.585	2.580
Contas a pagar	-	-
Capital Social ⁽²⁾	95.452	100.898
Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽³⁾	(2.192)	(2.298)
Passivo Total	95.844	101.181

(1) A valorização apresentada na linha Imóveis reflete o ajuste da valorização patrimonial com base no Laudo de Avaliação realizado em 31.12.2020

(2) Em 6 de Outubro de 2020 foi encerrada a 2ª Oferta do Fundo. O capital social do Fundo no balanço patrimonial apresentado em Setembro já contempla o encerramento da Oferta.

(3) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais.

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

> **Aquisição Novotel Berrini**



2019

> **Aquisição CENESP**



2019-20

> **Aquisição CENU(BLMO11)**



2020

> **1ª Oferta FoF (BLMR11)**



2019-20

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

XP Inc.

xp investimentos

2020

> **1ª Oferta FII Log (BLMG11)**



2021

> **2ª Oferta FoF (BLMR11)**



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 pelo Blue Macaw Office Fund II ("Blue Macaw Office Fund II") 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. O Blue Macaw Office Fund II 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. O Blue Macaw Office Fund II 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. O Blue Macaw Office Fund II não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo Blue Macaw Office Fund II, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos. Não é obrigação do Blue Macaw Office Fund II implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o Blue Macaw Office Fund II 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.