

BlueMacaw



Relatório Mensal | Dezembro 2022

BlueMacaw Catuaí Triple A

BLCA11

Informações Gerais

BLCA11

Objetivo e Perfil do Fundo

Investimento em lajes do empreendimento comercial Pátio Victor Malzoni.

▪ Razão Social

BlueMacaw Catuaí Triple A FII
CNPJ 41.076.748/0001-55

▪ Início do Fundo

Setembro de 2021

▪ Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09

Catuaí Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 29.976.481/0001-57

▪ Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ 59.281.253/0001-23

▪ Taxa de Administração e Gestão

1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

▪ Taxa de Performance

20% calculado sobre um retorno
mínimo de IPCA + 5,00%

▪ Quantidade de Emissões

1

▪ Quantidade de Cotas

1.600.000

▪ Patrimônio Líquido ^(1,2)

R\$ 144.090.975,58

▪ Valor Patrimonial da Cota ^(1,2)

R\$ 90,06

▪ Tipo Anbima

FII Híbrido Gestão Ativa Lajes
Corporativas

100%
Ocupação

9,4 mil m²
ABL Locável

35%
Participação na Torre

1. Data base: Novembro 2022
2. Os valores apresentados consideram ajuste gerencial referente ao provisionamento da distribuição de rendimentos

Sobre o Imóvel

Pátio Victor Malzoni

Situado em uma das principais avenidas de São Paulo, o Pátio Victor Malzoni é um dos principais símbolos da cidade, com 79mil m² de área BOMA ⁽¹⁾ de escritórios dividida em três torres, sendo uma delas suspensa, dando visibilidade à Casa Bandeirista, datada do século XVIII. O imóvel abriga escritórios comerciais, possui 20 pavimentos e 6 subsolos de estacionamento com mais de 2.500 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 A, que fez parte da transação do Bluemacaw Catuaí Triple A, possui 12 elevadores, cada um com capacidade de 20 pessoas para os andares de escritório e para acesso ao estacionamento. Além das torres de escritório, o complexo conta com os restaurantes Trattoria Fasano e Gero Panini. Em relação à sustentabilidade, o empreendimento é considerado um edifício verde, recebeu as certificações LEED Core & Shell Prata e LEED O&M Platinum e é considerado um dos edifícios mais sustentáveis de São Paulo. Conta com o EcoMalzoni, projeto de desenvolvimento sustentável focado no gerenciamento de resíduos e água de reuso.



Histórico e Disponibilidade

No dia 4 de outubro de 2021, o BlueMacaw Catuaí Triple A adquiriu 6 andares na Torre A do edifício Pátio Victor Malzoni, totalizando aproximadamente 9,4mil m² de área BOMA ⁽¹⁾, representando 35% da área total de escritórios da Torre A. A ocupação física do Fundo é de 100%, dividida entre três empresas.

A aquisição do imóvel foi realizada a R\$39mil/m² e a transação contemplou uma captação total de R\$408 milhões, sendo R\$138 milhões ⁽²⁾ originados por meio de uma oferta pública de cotas e R\$270 milhões por meio de uma operação de securitização ao custo de IPCA + 5,9%.

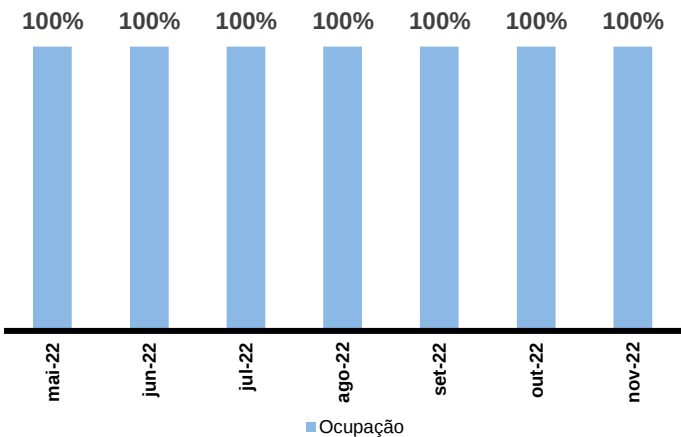


Tower A		Tower C		Tower B	
20	Google 1.898 m²				
19	Google 1.645 m²				
18	Google 1.644 m²				
17					
16					
15					
14	Casa dos Ventos 1.642 m²				
12					
11	Planner 1.610 m²				
10					
9					
8					
7					
6					
5					
4					
3					
2	Google 1.005 m²				

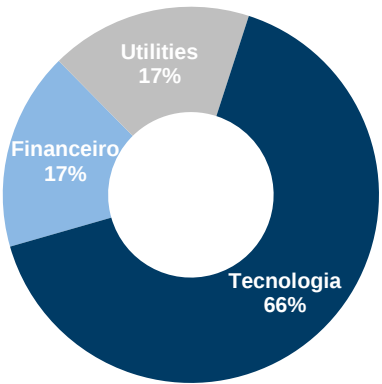
1. O critério BOMA, sigla para *Building Owners and Managers Association*, é o padrão aplicado que considera a soma da área privativa e comum do imóvel rateado proporcionalmente aos ocupantes. Fonte: Cushman&Wakefield

2. Valor após amortização de cotas em 05.10.2021

Destaques Operacionais



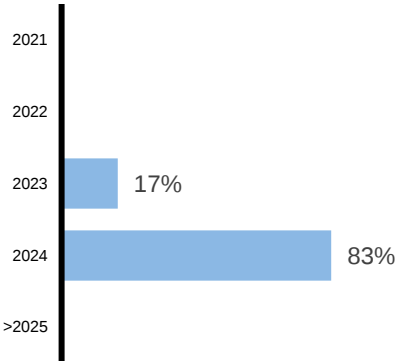
Evolução da Ocupação



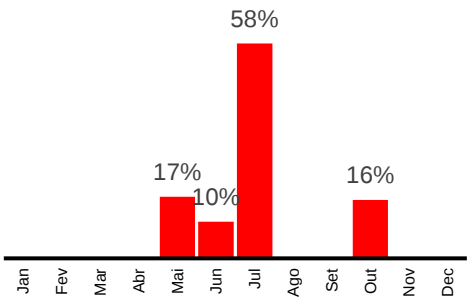
Ocupação por Locatário

Análise das Locações

% da receita contratada

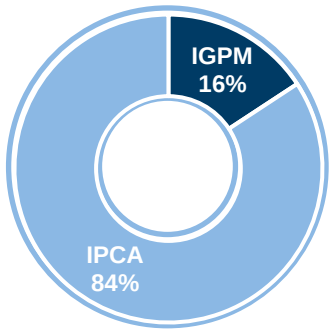


Término dos Contratos



Mês de Reajuste pela Inflação

Ano da Revisional



Índice de Reajuste

Demonstrações de Resultado ⁽¹⁾

R\$ mil	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Receitas de Aluguel	2,257	2,257	2,257	2,257	2,257	2,312	2,316	2,413	2,483	2,483	2,513	2,513
Outras Receitas ⁽²⁾	15,884	45	53	60	66	14	17	18	15	10	36	33
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	18,141	2,303	2,310	2,318	2,324	2,326	2,333	2,431	2,497	2,493	2,549	2,546
Receita Financeira	17	28	30	35	29	35	36	39	45	43	41	40
Despesas Financeiras	(4,656)	(3,600)	(2,989)	(3,785)	(4,588)	(5,729)	(3,637)	(3,102)	(1,504)	60	(413)	(1,748)
Taxa de Administração do Fundo	(161)	(158)	(172)	(144)	(153)	(150)	(145)	(143)	(141)	(141)	(143)	(143)
Outras Despesas Não Recorrentes	(19)	(31)	(20)	(16)	(17)	(46)	(22)	(24)	(24)	(24)	(44)	(40)
Lucro Contábil	13,323	(1,458)	(841)	(1,592)	(2,406)	(3,564)	(1,435)	(799)	873	2,431	1,990	655
Ajuste Caixa ⁽³⁾	(12,419)	1,985	2,028	2,337	3,317	4,248	2,215	1,675	(57)	(1,478)	(933)	399
Resultado	904	528	1,187	745	911	683	779	876	816	953	1,057	1,055
Resultado (R\$/Cota)	0.57	0.33	0.74	0.47	0.57	0.43	0.49	0.55	0.51	0.60	0.66	0.66
Rendimento a distribuir	848	808	808	808	808	808	808	896	880	896	896	896
Dividendos (R\$/Cota)	0.53	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.56	0.55	0.56	0.56	0.56

- (1) As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas
 Refere-se à reavaliação do ativo e Renda Mínima Garantida e Multas
 (3) Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa

Balanço Patrimonial ⁽¹⁾

R\$ mil	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Ativo												
Caixa e Equivalentes de Caixa	4,910	4,785	4,728	4,886	4,782	3,823	4,748	4,745	4,928	4,905	5,012	5,159
Despesas Antecipadas	469	536	526	529	523	494	483	473	463	452	442	435
Contas a Receber	2,425	2,409	2,396	2,411	2,363	3,414	2,402	2,483	2,443	2,459	2,466	2,486
Imóveis ⁽²⁾	435,000	434,864	434,727	434,591	434,454	434,318	434,181	434,045	433,908	433,772	433,635	433,499
Ativo Total	442,805	442,594	442,377	442,416	442,121	442,049	441,815	441,746	441,742	441,587	441,555	441,579
Passivo												
Obrigações por Securitização ⁽³⁾	280,571	282,691	284,321	286,934	290,009	294,468	296,619	298,296	298,365	296,812	295,805	296,205
Outros Passivos	384	461	474	437	417	393	389	386	384	384	386	387
Rendimentos a Distribuir	848	848	808	808	808	808	808	808	896	880	896	896
Patrimônio Líquido	161,002	158,594	156,775	154,238	150,888	146,379	143,999	142,256	142,097	143,511	144,468	144,091
Passivo Total	442,805	442,594	442,377	442,416	442,121	442,049	441,815	441,746	441,742	441,587	441,555	441,579

- (1) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas
 (2) A aquisição dos imóveis foi liquidada em 04.10, portanto o fechamento de Setembro 2021 não reflete os valores dos imóveis
 (3) A liquidação da operação de securitização foi em 01.10, portanto o fechamento de Setembro 2021 ainda não reflete os respectivos valores

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 OS GESTORES

Blue  Macaw

catuai 
Asset Management

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

- 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

XP Inc.

xp investimentos

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

Visão Geral da Catuaí Asset

Gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário

Quem Somos

- Somos uma gestora de recursos independente, com foco no mercado imobiliário. Carregamos em nosso DNA a experiência do sócio fundador e principais executivos, responsáveis por um ***track record* de sucesso**.
- Contamos com uma equipe de profissionais especializados, **forte governança interna** e infraestrutura completa para dar suporte à gestão das carteira, seguindo um método rigoroso de investimento aliado com **expertise imobiliária** e **ampla rede de relacionamentos**.
- Parte relevante de nossa remuneração e capital são dedicados aos investimentos que estruturamos, nos quais buscamos sempre o reconhecimento pela qualidade dos negócios e **geração de valor** além de **alinhamento de interesses com o investidor**.

Outros Fundos sob Gestão

Catuaí Fundo de Investimento Imobiliário 1

- ✓ Início do Fundo: Set/2017
- ✓ Término do Fundo: Out/21
- ✓ 100% dos ativos comercializados
- ✓ R\$ 47,0 milhões de capital subscrito
- ✓ R\$ 63,0 milhões de negócios investidos e realizados
- ✓ TIR realizada de 13,9% a.a.

CF2 Fundo de Investimento Imobiliário

- ✓ Início do Fundo: Out/2019
- ✓ Fundo em desinvestimento
- ✓ R\$ 94,6 milhões de capital subscrito
- ✓ 100% do capital integralizado

Nosso Histórico

Mais de 20 anos de experiência de investimentos imobiliários

<2012

> Grupo Catuaí

- Importante player no mercado imobiliário residencial, comercial e na indústria de Shopping Centers

2013

> Catuaí Investimentos

- Investimentos imobiliários no Estado de São Paulo e Paraná

Estrutura de Club Deal via SPE

2017

> Lançamento do Leopoldo 1201 e e Bandeira



2017

> Início do Catuaí Fundo 1

- R\$ 47,0 milhões de capital subscrito

Início da Catuaí Asset Management

2019

> Desinvestimento Catuaí Fundo 1

- 77 matrículas comercializadas
- TIR realizada de 13,9%

2019

> 1ª Oferta Catuaí Fundo 2 (CFHI11)

- R\$ 94,6 milhões de capital subscrito
- 100% do capital integralizado



2021

**> Aquisição Pátio Victor Malzoni
> 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)**



Blue Macaw



Esta apresentação foi elaborada em conjunto pela BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. e Catuai Gestora de Recursos LTDA. (ambas "Gestoras") 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. As Gestoras 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. As Gestoras não assumem 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. As Gestoras não assumem nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro. Não é obrigação das Gestoras implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como as Gestoras não são responsáveis 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.