

Relatório Mensal | Maio 2021

BlueMacaw Office Fund II

BLMO11

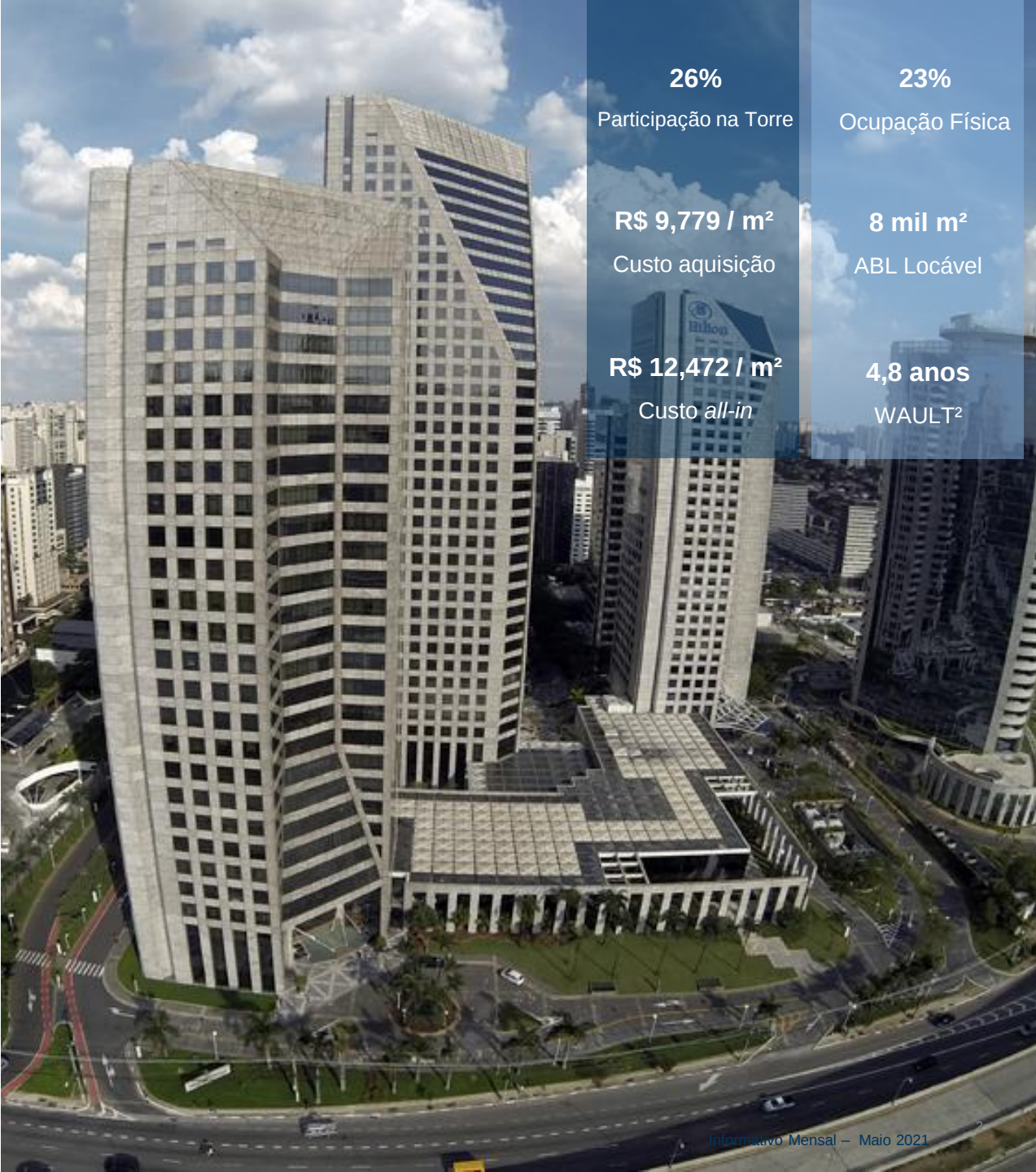
Informações Gerais

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 | <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\$ 97.824.938,20 |
| <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\$ 25.763,74 |
| <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 |



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

(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 aluguéis pela receita vigente de aluguel próprio.

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 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		Vago 617 m²
9	Saúde 600 m²	Vago 617 m²
8	Serviços 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.





Nova Locação

Conforme Fato Relevante publicado em 17 de Junho de 2021, o Fundo firmou um novo contrato de locação com a empresa Orizon Meio Ambiente S.A.. A Orizon, empresa referência no setor de tratamento e valorização de resíduos, será a locatária dos conjuntos do 8º andar, totalizando a área BOMA locável de 1.228 m².

Com a nova locação, com início em 01 de Julho de 2021, a **ocupação física** do Fundo passa a ser de **38%**.

Taxa de Gestão

Considerando a atual situação econômica brasileira e mundial em decorrência, especialmente, da pandemia da COVID-19, que trouxe notórios impactos para o mercado imobiliário, nos últimos meses a Gestora, no intuito de se adaptar a este cenário desafiador, flexibilizou as condições comerciais de locação dos imóveis detidos pelo Fundo para atrair novos inquilinos. Ressaltamos que o mercado de lajes corporativas¹, apresentou no primeiro trimestre absorção negativa de 80.000m², o que traduz em números o desafio de comercialização dessas áreas e novos contratos de locação nos tempos atuais principalmente devido à adoção do sistema de *home office* por várias empresas que tradicionalmente ocupam estas áreas.

Nesse contexto e para contribuir financeiramente com o Fundo nesse período extraordinário, demonstrando nosso integral alinhamento de interesses com os cotistas, a Gestora informa que irá, de forma voluntária e por mera liberalidade, diferir 50% da taxa de gestão do Fundo (i) enquanto o fluxo de receitas mensais auferidas aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo nesta data for inferior às despesas mensais de tais imóveis; ou (ii) por 6 (seis) meses, contados da presente data, o que ocorrer primeiro (“Período do Diferimento”).

Desta forma, durante o Período do Diferimento, a taxa de gestão do Fundo, englobada na taxa de administração, será integralmente provisionada, porém o desembolso de caixa será de 50% do valor relativo à taxa de gestão provisionado. Após o prazo do Período do Diferimento, a taxa de gestão voltará a ser cobrada integralmente. Os valores diferidos serão pagos a Gestora na mesma data de pagamento da Taxa de Performance, após o pagamento aos cotistas do Valor Preferencial, conforme definido no Regulamento do Fundo.

1. Link para reportagem Valor: [Vacância sobe em imóveis corporativos no 1º trimestre | Empresas | Valor Econômico](#)





Destaques Adicionais do Mês

Em Maio, houve um aumento representativo no número de visitas para potencial locação na Torre Oeste. As demandas são de empresas de diferentes setores, que buscam espaços novos tanto para expansão como para melhoria da qualidade da ocupação.

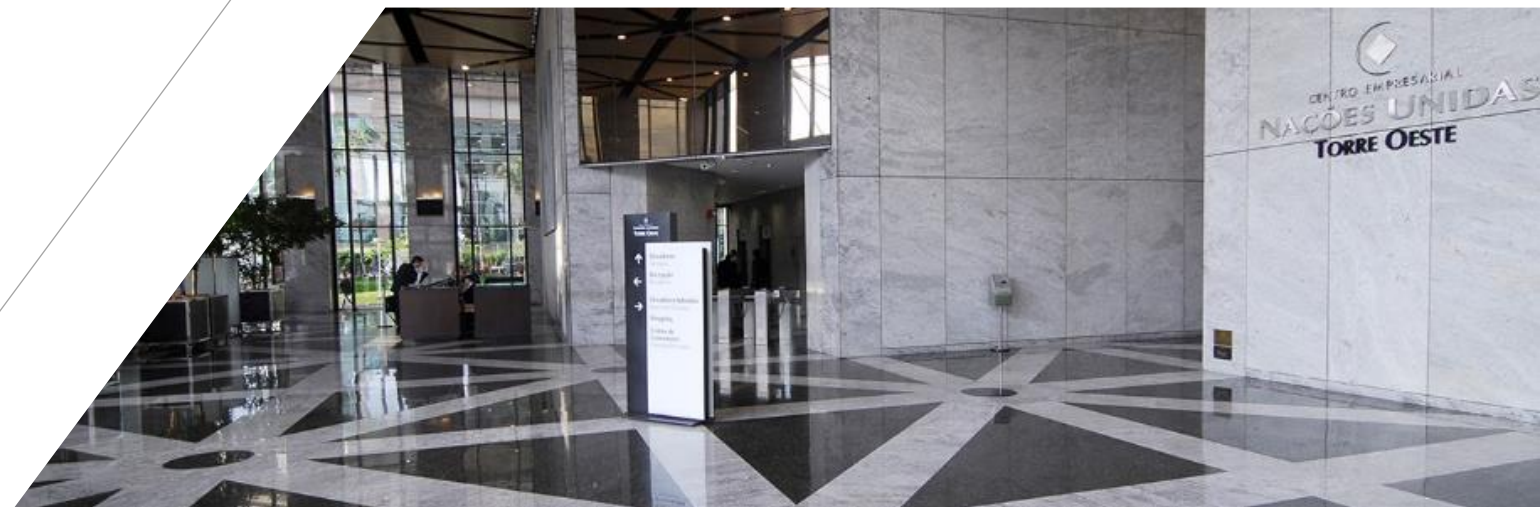
Ainda neste mês, o gestor predial evoluiu com as obras de adequação do poço artesiano do Centro Empresarial Nações Unidas para atender a norma e renovar a outorga para exploração de recursos do poço.

O empreendimento utiliza água do poço artesiano para alimentação do reservatório que atende diversas funcionalidades dos edifícios, shopping e hotel. Este é mais um diferencial de sustentabilidade do empreendimento.

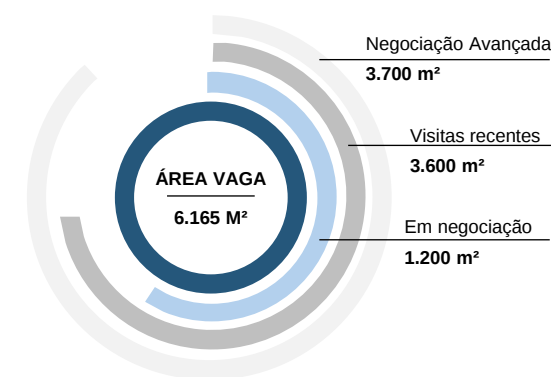
Obras de adequação do poço artesiano para renovação da outorga



Atividades Locatícias

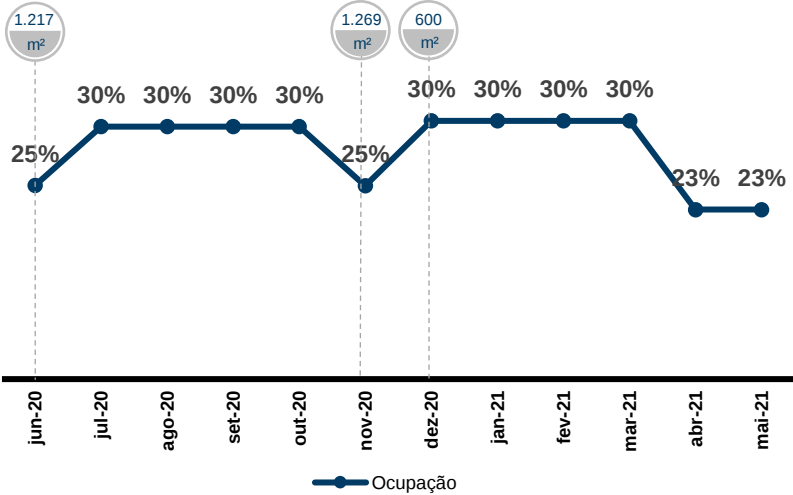


- Em Maio, uma empresa do setor de serviços visitou a Torre Oeste e está em negociação avançada para a potencial locação de 3.700m².
- Ainda neste mês, uma empresa do setor da saúde visitou a Torre Oeste com a sua diretoria. As negociações comerciais estão em andamento para potencial locação de 1.200 m²
- A empresa de consultoria técnica evoluiu com a negociação comercial para a potencial locação de 1.200 m² na Torre Oeste. Em paralelo, a empresa realizou algumas visitas técnicas durante o mês.
- Uma empresa farmacêutica visitou a Torre Oeste para potencial locação de 600 m².
- Uma empresa do setor de energia também visitou a Torre Oeste em Maio para mudança da sua sede para a região da Berrini. A empresa tem interesse na locação do conjunto 10º andar com 600 m² já mobiliado.
- Uma empresa de serviços industriais visitou o CENU para potencial locação de 1.200 m². A empresa tem interesse na potencial locação do 5º andar.

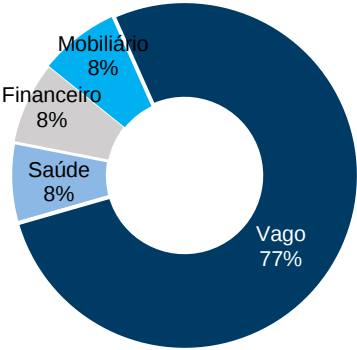


Destaques Operacionais

Novas aquisições



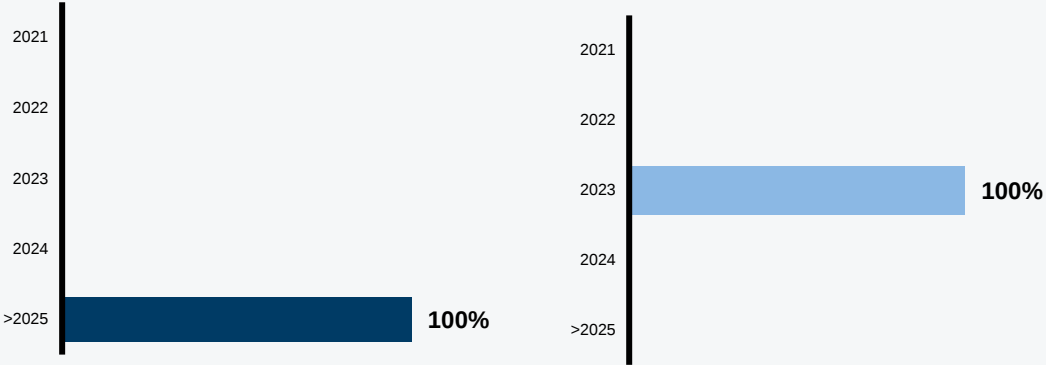
Evolução da Ocupação



Ocupação por Locatário

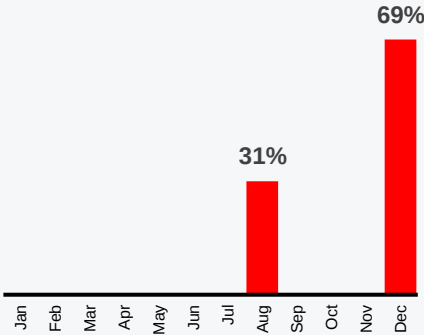
Análise das Locações

% da receita contratada



Término dos Contratos

Ano da Revisão



Mês de Ajuste pela Inflação



Índice de Reajuste



Demonstrações de Resultado⁽¹⁾

R\$ 000s	Acum. 2020	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	YTD 2021
Receitas de Aluguel	666	86	86	86	86	62	407
Outras Receitas de Propriedade	5	0	0	0	0	-	1
Descontos	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(2,058)	(182)	(188)	(190)	(236)	(202)	(999)
Receita Líquida	(1,386)	(96)	(102)	(104)	(150)	(140)	(592)
Receita Financeira	395	11	10	15	17	20	73
Taxa de Administração do Fundo	(920)	(109)	(89)	(122)	(111)	(134)	(565)
Lucro Contábil	(1,912)	(194)	(181)	(211)	(244)	(255)	(1,084)
Ajuste Caixa ⁽²⁾	(27)	(65)	(5)	75	(5)	(38)	(47)
Lucro Líquido no Período	(1,940)	(260)	(185)	(135)	(258)	(293)	(1,131)
Outros Custos	(437)	-	-	-	-	-	-
FFO⁽³⁾	(2,376)	(260)	(185)	(135)	(258)	(293)	(1,131)
Distribuição no Período	-	-	-	-	-	-	-

- (1) As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas.
(2) Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.
(3) FFO ajustado apurado para regime de caixa.

Balanço Patrimonial⁽¹⁾

R\$ 000s	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
Ativo					
Cotas de Fundo de Renda Fixa	11,202	10,891	10,623	10,238	9,819
Imóveis ⁽²⁾	84,353	90,053	90,180	90,306	90,432
Despesas Antecipadas	44	42	40	44	42
Contas a Receber	280	231	182	182	233
Ativo Total	95,880	101,216	101,024	100,770	100,526
Passivo					
Outros Passivos	2,585	2,580	2,606	2,593	2,606
Capital Social	95,452	100,898	100,898	100,898	100,898
Lucro ou Prejuízos Acumulados	(2,157)	(2,262)	(2,481)	(2,722)	(2,978)
Passivo Total	95,880	101,216	101,024	100,770	100,526

- (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

> Aquisição Novotel Berrini



2019

> Aquisição CENESP



2019-20

> Aquisição CENU(BLMO11)



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11)



2020

- 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) > 2ª Oferta FII Log (BLMG11)



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.