

Relatório Mensal | Janeiro 2023

# 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"> <li>▪ <b>Início do Fundo</b><br/>Dezembro de 2019</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Quantidade de Emissões</b><br/>2</li> </ul>                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestor</b><br/>BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.<br/>CNPJ 31.881.090/0001-09</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Quantidade de Cotas</b><br/>3.797</li> </ul>                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Administrador</b><br/>BRL Trust Ltda DTVM<br/>CNPJ 13.486.793/0001-42</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Patrimônio Líquido</b><br/>R\$ 127.966.611,44</li> </ul>                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Taxa de Administração e Gestão<sup>(1)</sup></b><br/>1,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valor Patrimonial da Cota</b><br/>R\$ 33.702,07</li> </ul>                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Taxa de Performance</b><br/>15% do que exceder o valor da cota, corrigido pelo IPCA e acrescido pelo <i>Yield</i> do Índice ANBIMA IMA-B</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tipo Anbima</b><br/>FII Híbrido Gestão Ativa Lajes Corporativas</li> </ul> |

(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.

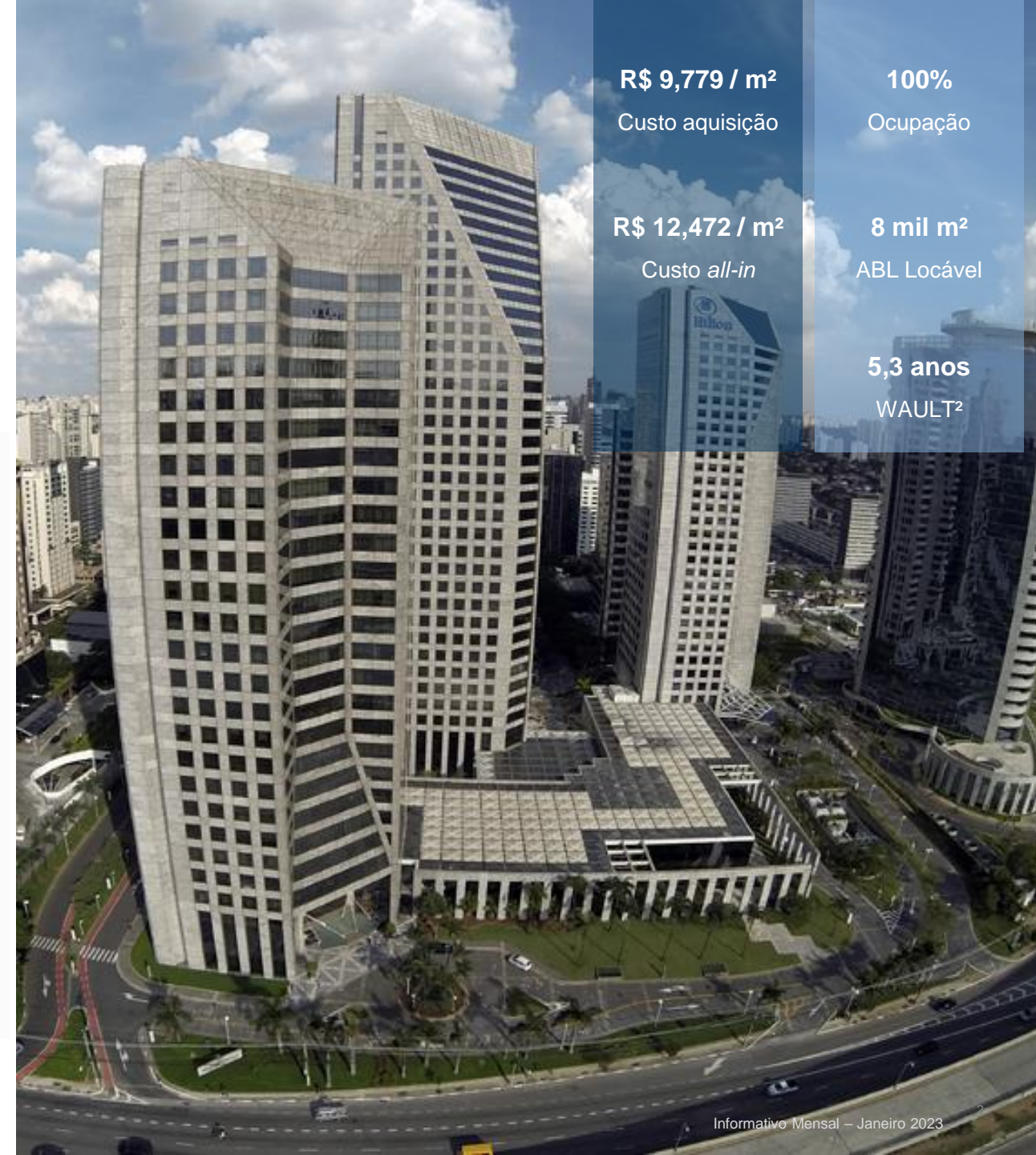
R\$ 9,779 / m<sup>2</sup>  
Custo aquisição

100%  
Ocupação

R\$ 12,472 / m<sup>2</sup>  
Custo all-in

8 mil m<sup>2</sup>  
ABL Locável

5,3 anos  
WAULT<sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup> de área BOMA cada.
- Em Abril e Julho de 2020, houve a aquisição de 1.234 m<sup>2</sup> e 1.217 m<sup>2</sup>, respectivamente.
- Em Novembro e em Dezembro de 2020, o Fundo concluiu as aquisições de 1.269 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup>, respectivamente.

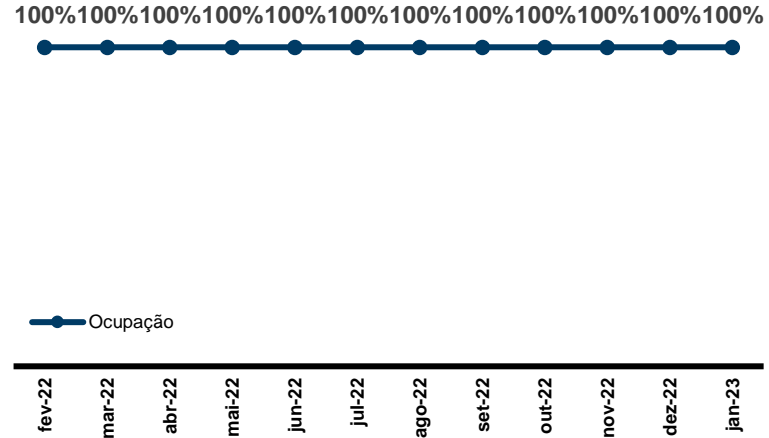
Torre Oeste	
27	
26	
25	
24	Serviços   617 m <sup>2</sup>   Mobiliário   600 m <sup>2</sup>
23	
22	
21	
20	
19	
18	
17	
16	
15	
14	
12	Serviços   1.217 m <sup>2</sup>
11	Serviços   1.217 m <sup>2</sup>
10	Serviços   617 m <sup>2</sup>
9	Saúde   600 m <sup>2</sup>   Serviços   617 m <sup>2</sup>
8	Serviços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

O Fundo possui atualmente 13 conjuntos com área total de 7.983 m<sup>2</sup>, equivalente a 25.7% da área de escritórios da Torre Oeste.

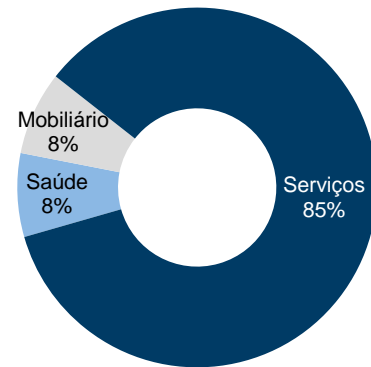
A ocupação física do Fundo é de **100%**



## Destaques Operacionais



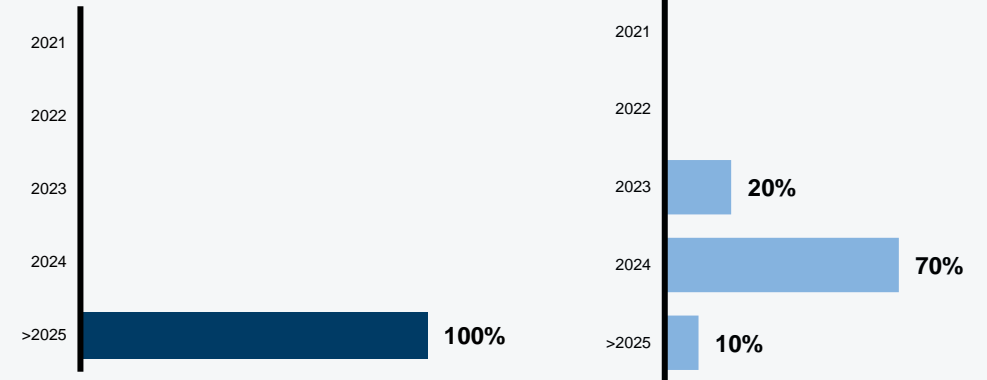
## Evolução da Ocupação



## Ocupação por Locatário

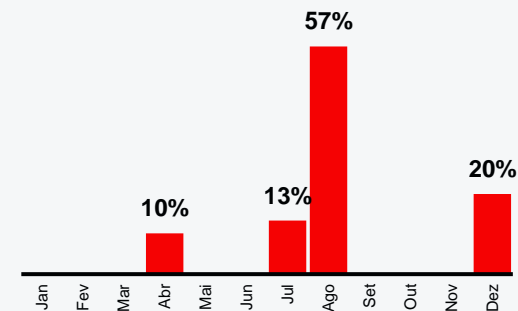
## Análise das Locações

% da receita contratada

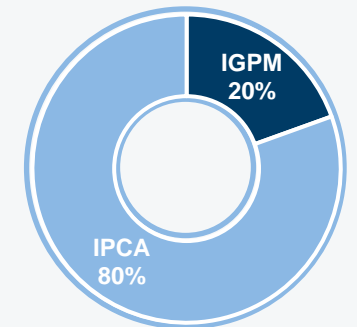


## Término dos Contratos

## Ano da Revisão



## Mês de Reajuste pela Inflação



## Índice de Reajuste

## Demonstrações de Resultado (1)

R\$ 000s	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Receitas de Aluguel (2)	156	200	216	209	216	216	284	291	291	291	291	299
Outras Receitas de Propriedade	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Despesas de Propriedade	(49)	(39)	(40)	(27)	(30)	(134)	(37)	(11)	(7)	(13)	(15)	(5)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>107</b>	<b>162</b>	<b>177</b>	<b>182</b>	<b>187</b>	<b>83</b>	<b>248</b>	<b>281</b>	<b>285</b>	<b>279</b>	<b>277</b>	<b>295</b>
Receita Financeira	10	14	12	1	32	15	19	14	13	11	19	21
Despesas Administrativas do Fundo (3,4)	(106)	(99)	(128)	(128)	(127)	(120)	(151)	(132)	(150)	(111)	(126)	(125)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>11</b>	<b>76</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>91</b>	<b>(23)</b>	<b>115</b>	<b>164</b>	<b>147</b>	<b>179</b>	<b>170</b>	<b>191</b>
Ajuste Caixa (5)	(58)	54	-	52	(52)	(54)	54	-	-	-	3	52
Outros Custos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro Caixa (6)</b>	<b>(47)</b>	<b>131</b>	<b>61</b>	<b>108</b>	<b>39</b>	<b>(77)</b>	<b>170</b>	<b>164</b>	<b>147</b>	<b>179</b>	<b>173</b>	<b>243</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>20</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>54</b>	<b>39</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>124</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>137</b>	<b>144</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) 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

## Balanco Patrimonial (1)

R\$ 000s	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
<b>Ativo</b>												
Cotas de Fundo de Renda Fixa	2,175	2,287	2,284	2,325	2,311	2,196	2,222	2,244	2,268	2,348	2,422	2,528
Imóveis	106,107	106,107	106,104	106,104	106,104	106,104	106,104	106,104	106,104	106,104	120,300	120,300
Despesas Antecipadas	40	42	42	54	52	50	49	47	45	44	42	42
Contas a Receber	2,868	3,057	3,258	3,459	3,654	3,981	4,060	3,939	4,079	4,233	4,372	4,512
<b>Ativo Total</b>	<b>111,190</b>	<b>111,492</b>	<b>111,688</b>	<b>111,941</b>	<b>112,121</b>	<b>112,331</b>	<b>112,435</b>	<b>112,334</b>	<b>112,496</b>	<b>112,728</b>	<b>127,137</b>	<b>127,382</b>
<b>Passivo</b>												
Outros Passivos	318	394	335	347	343	345	358	360	326	289	299	375
Capital Social	111,728	111,728	111,728	111,728	111,728	111,728	111,728	111,728	111,728	111,728	125,924	125,924
Lucro ou Prejuízos Acumulados	(857)	(630)	(375)	(134)	50	258	349	247	442	711	914	1,082
<b>Passivo Total</b>	<b>111,190</b>	<b>111,492</b>	<b>111,688</b>	<b>111,941</b>	<b>112,121</b>	<b>112,331</b>	<b>112,435</b>	<b>112,334</b>	<b>112,496</b>	<b>112,728</b>	<b>127,137</b>	<b>127,382</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

# **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

- 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



**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**

## 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.