

Relatório Mensal | Janeiro 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 Edifício Torre Oeste.

▪ Início do Fundo

Dezembro de 2019

▪ Administrador

BRL Trust Ltda DTVM
CNPJ 13.486.793/0001-42

▪ Gestor

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

▪ 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\$ 93.150.630,38

▪ Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.532,69

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(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 à 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.



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

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

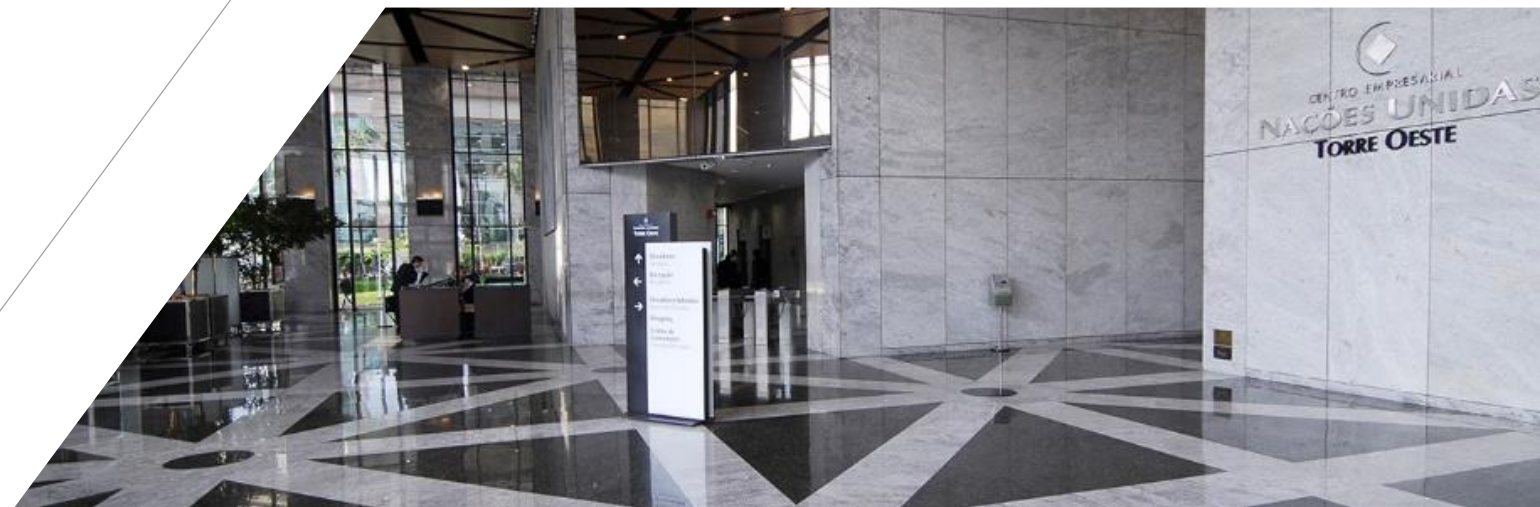
Em Janeiro, houve um aumento no número de visitas e solicitações de informações sobre os andares disponíveis para locação na Torre Oeste. Ainda que em ritmo mais lento comparado ao início de 2020, as consultorias imobiliárias informaram que com o início da vacinação em São Paulo e gradual retorno das empresas aos escritórios, o mercado de escritórios deve apresentar maior atividade locatícia nos próximos meses.

Nesse mês, o Administrador do Condomínio concluiu a obra de acessibilidade que envolveu a adaptação de algumas áreas do complexo CENU. Dentre as adaptações destaca-se a instalação de corrimão especiais nas escadas de emergência e na área externa, adaptação de rampas de acesso e demarcação de vagas para idosos na garagem do empreendimento.

Nova rampa de acessibilidade



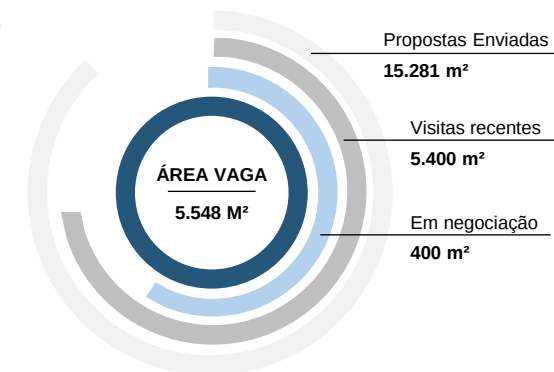
Atividades Locatícias



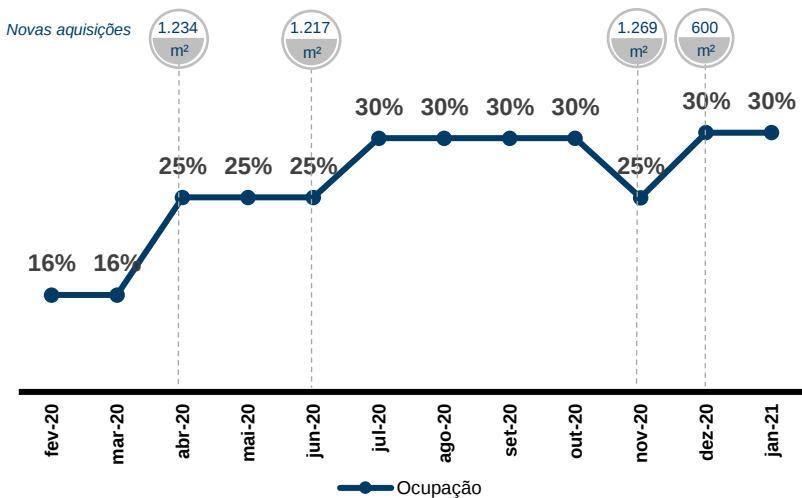
- Em Janeiro, uma empresa do setor de distribuição de energia visitou a Torre Oeste com potencial demanda de 3.600 m²
- Ainda neste mês, uma empresa da indústria de geração de energia visitou com a sua diretoria o conjunto disponível no 9º andar da Torre Oeste, a empresa demanda aproximadamente 600 m²
- Uma empresa da área de escritórios flexíveis também visitou o empreendimento para análise de uma potencial operação da sua rede
- A empresa do setor financeiro com potencial demanda de 1.800 m² informou que o processo está em análise pela sua diretoria

Ações de Curto Prazo

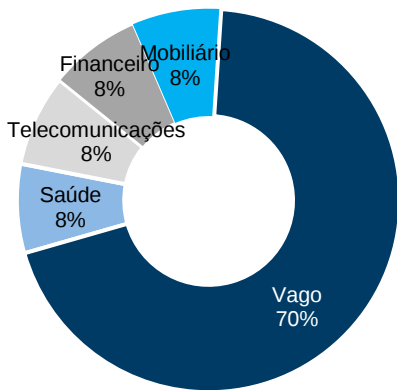
- O Administrador do Condomínio convocou uma Assembleia Geral Extraordinária para eleição do subsíndico da Torre Oeste e discussão de assuntos gerais a ser realizada em 2 de fevereiro de 2021



Destaques Operacionais



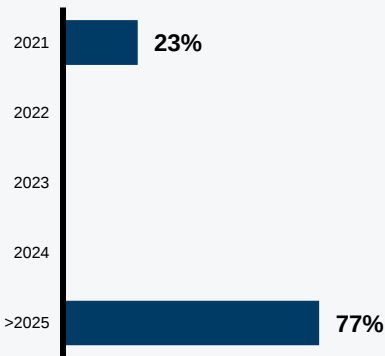
Evolução da Ocupação



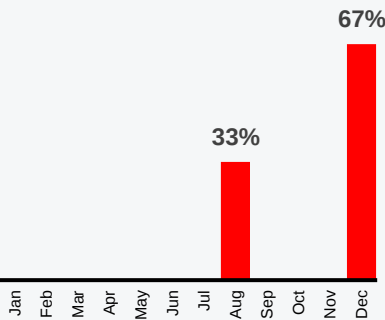
Ocupação por Locatário

Análise das Locações

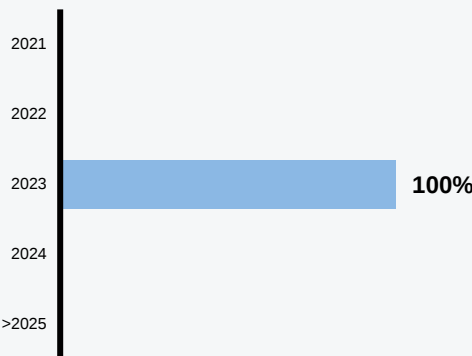
Como % da receita contratada



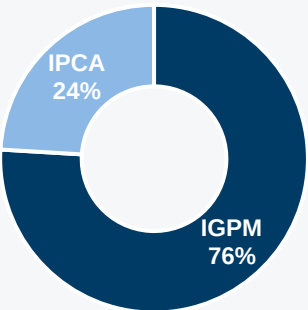
Término dos Contratos



Mês de Ajuste pela Inflação



Ano da Revisional



Índice de Reajuste



Demonstrações de Resultado

R\$ 000s	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	Acum. 2020	jan-21	YTD 2021
Receitas de Aluguel	-	33	39	40	40	58	68	64	64	64	76	86	631	86	86
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-	2	-	-	1	0	0	0	0	5	0	0
Descontos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	(12)	(570)	(79)	(72)	(103)	(86)	(128)	(201)	(227)	(125)	(226)	(228)	(2,058)	(182)	(182)
Receita Líquida	(12)	(537)	(40)	(32)	(61)	(28)	(60)	(136)	(163)	(61)	(149)	(142)	(1,422)	(96)	(96)
Receita Financeira	94	62	63	52	23	26	13	8	3	15	21	14	395	11	11
Taxa de Administração do Fundo	(118)	(75)	(71)	(68)	(67)	(71)	(82)	(68)	(67)	(26)	(104)	(104)	(920)	(109)	(109)
Lucro Contábil	(36)	(550)	(48)	(48)	(104)	(73)	(130)	(197)	(226)	(72)	(232)	(231)	(1,948)	(194)	(194)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	(13)	(42)	(21)	31	1	37	3	(4)	1	(8)	14	9	8	(65)	(65)
Lucro Líquido no Período	(50)	(592)	(69)	(17)	(103)	(36)	(127)	(201)	(225)	(80)	(218)	(222)	(1,940)	(260)	(260)
Outros Custos	(37)	(350)	-	-	-	(50)	-	-	-	-	-	-	(437)	-	-
FFO ⁽²⁾	(86)	(942)	(69)	(17)	(103)	(86)	(127)	(201)	(225)	(80)	(218)	(222)	(2,376)	(260)	(260)
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	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21
Ativo												
Cotas de Fundo de Renda Fixa	25,138	25,069	13,451	13,276	13,190	4,339	33,537	32,909	32,831	19,198	11,462	11,202
Imóveis	37,818	37,818	49,531	49,531	49,531	61,662	61,681	62,437	62,464	76,840	84,353	84,353
Despesas Antecipadas	388	387	390	388	437	451	470	1,084	45	43	41	44
Contas a Receber	128	168	128	128	95	95	95	95	60	60	60	109
Ativo Total	63,472	63,441	63,500	63,323	63,253	66,548	95,782	96,525	95,400	96,140	95,916	95,709
Passivo												
Outros Passivos	252	169	276	203	206	3,631	33,166	2,705	1,480	2,494	2,601	2,585
Contas a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social ⁽²⁾	63,994	63,994	63,994	63,994	63,994	63,994	63,890	95,320	95,492	95,452	95,452	95,452
Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽¹⁾	(773)	(722)	(770)	(874)	(947)	(1,077)	(1,274)	(1,500)	(1,572)	(1,806)	(2,137)	(2,328)
Passivo Total	63,472	63,441	63,500	63,323	63,253	66,548	95,782	96,525	95,400	96,140	95,916	95,709

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

(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.



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.