

Informações Gerais

Visão Blue Macaw Office Fund II

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

Quantidade de Emissões

1

Quantidade de Cotas

2.558

Patrimônio Líquido

R\$ 62.991.357,06

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.625,24

Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) A 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 26mil m² de área privativa de escritórios é uma de duas torres comerciais do complexo, totalizando a área de 88mil m². O imóvel abriga escritórios comerciais, possui 25 pavimentos, 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 conta com 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.

Em Dezembro de 2019, o Blue Macaw Office Fund II adquiriu 6 conjuntos com aproximadamente 510 m² de área privativa cada. Em Abril de 2020, houve a aquisição de mais dois conjuntos com área privativa total de 1.041 m², totalizando 4.124 m² de privativa, equivalente a 16% do total da Torre. Conforme alinhamento dos proprietários da Torre Oeste, o BlueMacaw Office Fund II atualizou a área privativa para o critério BOMA¹, versão 2010. Dessa forma, a área total dos conjuntos segundo esse critério é de 4.896 m². Com a recente aquisição, os conjuntos adquiridos pelo fundo estão atualmente com uma ocupação de 25% e com uma receita de locação média de R\$ 63/m². Abaixo quadro de áreas e ocupação dos conjuntos:

- 1.228 m² no 8º andar, atualmente vago;
- 1.217 m² no 9º andar, com 600 m² locado para a empresa Care Plus e 617 m² atualmente vago.
- 617 m² no 10º andar locado para a empresa Nice Systems.
- 1.217 m² no 12º andar, atualmente vago.
- 617 m² no 24º andar, atualmente vago.

Destaques

Torre Oeste

Em Maio, devido a alta redução do fluxo de pessoas no Centro Empresarial Nações Unidas, o administrador do condomínio iniciou um forte trabalho de renegociação de contratos de manutenção, serviços, limpeza, entre outros, e como resultado foi possível obter uma redução de 17,5% na taxa condominial do mês. Além disso, durante o período de menor ocupação do complexo, o administrador realizou algumas atividades de manutenção do empreendimento como pintura das áreas comuns e troca de equipamentos de medição elétrica nos halls dos elevadores.

Updates de Maio/2020

Atividades Locatícias e Ações de Curto Prazo

Atividades Locatícias

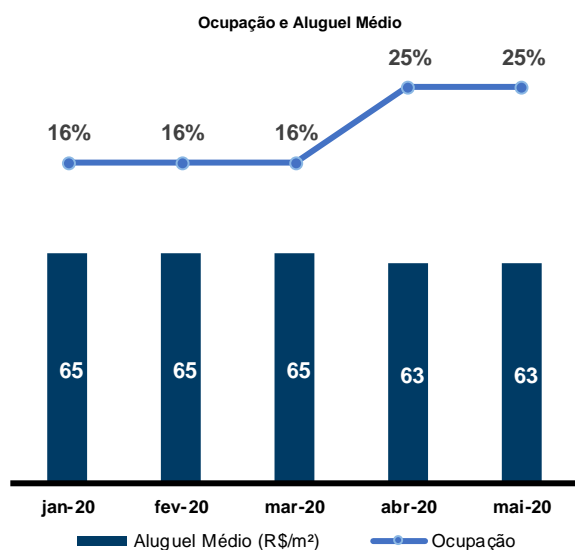
- Em Maio, o fundo iniciou a elaboração da minuta de contrato para locação de 617 m² na Torre Oeste para uma empresa do setor financeiro. Os cotistas serão notificados a respeito das condições comerciais.
- Devido à imposições bastante restritivas de isolamento na cidade de São Paulo, houve uma redução nas visitas aos andares da Torre Oeste. No entanto, o mercado se mostra ativo através de solicitações de propostas de empresas que buscam redução de custo de ocupação.
- Com relação à visita que ocorreu em abril da empresa do setor de tecnologia financeira, o processo está em negociação de termos comerciais e está sendo conduzido pela consultoria imobiliária contratada. A empresa tem interesse na locação de aproximadamente 1.500 m².

Ações de Curto Prazo

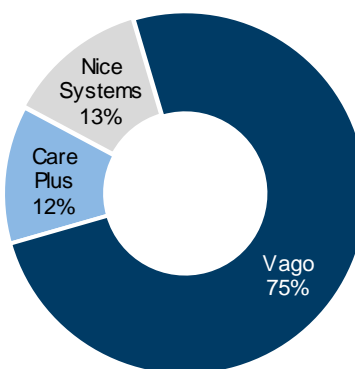
- O Administrador do Condomínio informou que continua renegociando diversos contratos de serviços, manutenção, limpeza, entre outros, e a redução da taxa de condomínio obtida em maio também é esperada para o próximo mês.
- De acordo com o cronograma de obras de *retrofit* fornecido pelo Administrador do Condomínio, os elevadores estão na segunda fase de execução de um total de oito fases, a conclusão da obra esta prevista para Outubro 2021.
- Assim como os demais proprietários da Torre Oeste, o BlueMacaw Office Fund II permanece no aguardo de uma nova data para a assembleia que irá aprovar os demais investimentos e melhorias previstos para o ano de 2020.

Destaques Operacionais

Aluguel Médio em R\$/m², Ocupação e Locatários

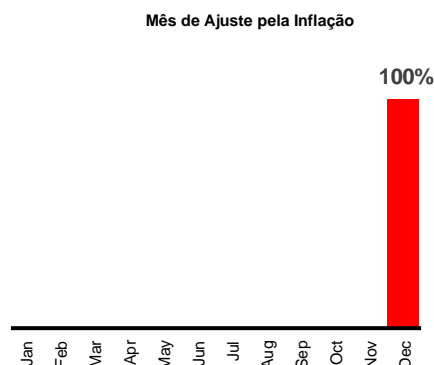
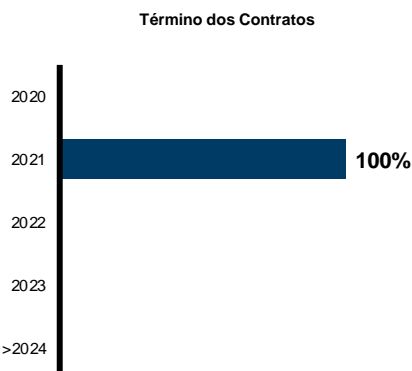


Ocupação e Locatários



Análise das Locações

Término dos Contratos e Mês de Ajuste pela Inflação – como % da Receita



Demonstrações de Resultado

R\$ '000

R\$ 000s	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	YTD 2020	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	-	-	39	39	40	40	158	158
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-	-	2	2	2
Descontos	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(70)	(655)	(70)	(62)	(93)	(950)	(950)
Receita líquida da Propriedade	-	(70)	(616)	(30)	(23)	(51)	(790)	(790)
Receita Financeira	6	94	62	63	52	23	294	299
Taxa de Administração do Fundo	(93)	(118)	(75)	(71)	(68)	(67)	(398)	(491)
Lucro Contábil	(87)	(94)	(630)	(38)	(39)	(94)	(895)	(982)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	93	44	(58)	(30)	22	(9)	(31)	62
Lucro Líquido no Período	6	(50)	(688)	(69)	(17)	(103)	(926)	(920)
Outros Custos	-	(37)	(350)	-	-	-	(387)	(387)
FFO⁽²⁾	6	(86)	(1,038)	(69)	(17)	(103)	(1,313)	(1,307)
Distribuição aos Cotistas 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.

Balço Patrimonial

R\$ '000

R\$ 000s	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
Ativo						
Cotas de Fundo de Renda Fixa	64,101	26,175	25,138	25,069	13,451	13,276
Imóveis	-	37,818	37,818	37,818	49,531	49,531
Despesas Antecipadas	-	39	388	387	390	388
Contas a Receber	-	-	39	78	39	39
Ativo Total	64,101	64,032	63,383	63,352	63,411	63,234
Passivo						
Outros Passivos	173	512	252	169	276	203
Contas a pagar	-	58	48	38	28	18
Capital Social	64,015	63,994	63,994	63,994	63,994	63,994
Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽¹⁾	(87)	(531)	(911)	(849)	(888)	(982)
Passivo Total	64,101	64,032	63,383	63,352	63,411	63,234

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

Disclaimer

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.