

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

Quantidade de Emissões

1

Quantidade de Cotas

2.558

Patrimônio Líquido

R\$ 62.521.476,63

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.441,55

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 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.

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 BOMA¹ cada. Em Abril de 2020, houve a segunda aquisição de 1.234 m² e, em Julho de 2020, houve a mais recente transação de 1.217 m². O fundo possui atualmente 10 conjuntos com área total de 6.114 m², equivalente a 19.7% da área de escritórios da Torre Oeste. Os conjuntos estão atualmente com uma ocupação de 30%. 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 empresa do setor de saúde e 617 m² atualmente vago;
- 617 m² no 10º andar, locado para empresa do setor de telecomunicações;
- 1.217 m² no 12º andar, atualmente vago;
- 1.217 m² no 11º andar, atualmente vago;
- 617 m² no 24º andar, locado para empresa do setor financeiro.

Destaques

Torre Oeste

Em Junho de 2020, foi aprovada a 2ª emissão de cotas do Fundo de até R\$ 65 milhões, via uma Oferta ICVM 476, destinada exclusivamente a investidores profissionais. Em Agosto 2020, tal captação atingiu o montante de R\$ 30 milhões, o que pode ser observado da análise do balanço do Fundo. A Oferta ainda está aberta e o montante remanescente poderá ser subscrito e integralizado por investidores profissionais durante o período de colocação da Oferta. Nesse mês, houve um aumento gradual nas atividades comerciais no Centro Empresarial Nações Unidas, indicando a retomada dos ocupantes aos seus escritórios. O Shopping Nações Unidas ampliou o seu horário de funcionamento, com abertura entre 10h e 16h. Além disso, o gerente predial implementou um novo sistema de acesso à Torre Oeste com o uso de um aplicativo que permite o acesso aos andares por meio de um cadastro digital. O uso do aplicativo tem como objetivo reduzir filas na recepção e facilitar o acesso dos visitantes às empresas

Updates de Agosto/2020

Atividades Locatícias e Ações de Curto Prazo

Atividades Locatícias

- Em Agosto, uma empresa do setor de tecnologia visitou a Torre Oeste. A empresa tem interesse em uma possível locação de 1.200 m².
- Também neste mês, uma multinacional com atuação em diversos setores, incluindo energia e tecnologia, visitou os andares com uma potencial demanda de 4.000 m².
- A empresa do setor de entretenimento realizou uma nova visita técnica aos andares da Torre Oeste e está evoluindo com análises internas para uma potencial locação de 3.000m². A demanda está sendo conduzida pela consultoria imobiliária contratada.

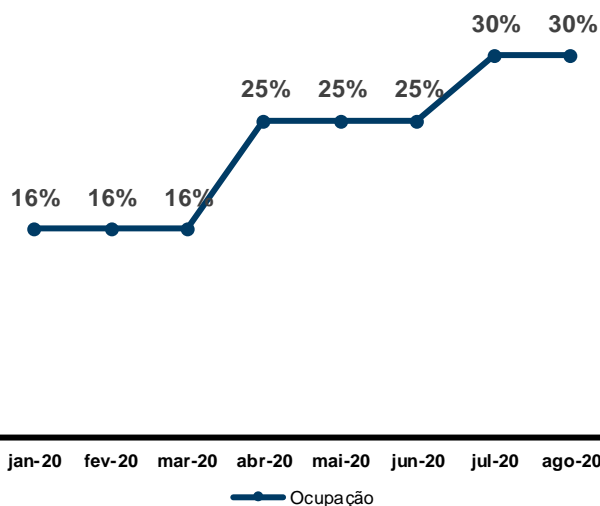
Ações de Curto Prazo

- O administrador do condomínio informou que a assembleia virtual para aprovação dos investimentos de 2020 acontecerá no próximo mês.

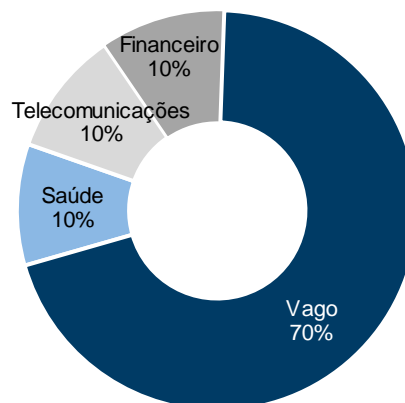
Destaques Operacionais

Evolução da Ocupação, Locatários

Evolução da Ocupação



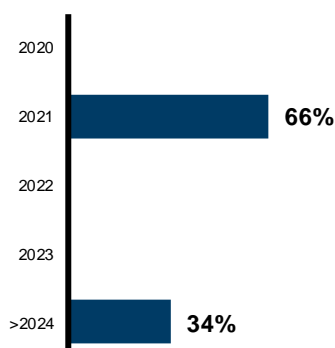
Ocupação e Locatários por Setor



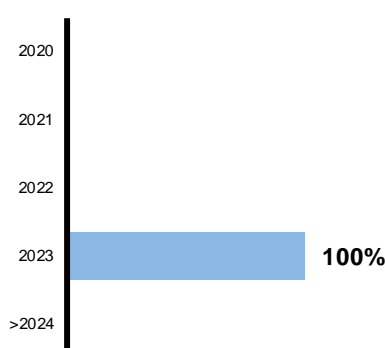
Análise das Locações

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

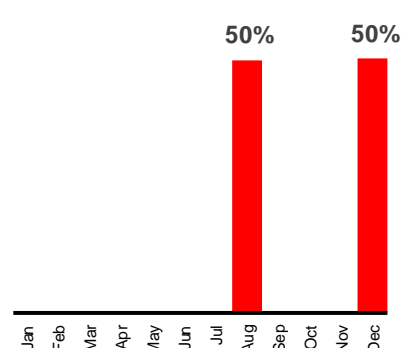
Término dos Contratos



Ano da Revisional



Mês de Ajuste pela Inflação



Demonstrações de Resultado

R\$ '000

| R\$ 000s | dez-19 | jan-20 | fev-20 | mar-20 | abr-20 | mai-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | YTD 2020 | Últimos 12 meses |
|---------------------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|----------------|---------------------|
| Receitas de Aluguel | - | - | 33 | 39 | 40 | 40 | 58 | 68 | 65 | 278 | 278 |
| Outras Receitas de Propriedade | - | - | - | - | - | 2 | - | - | 0 | 2 | 2 |
| Descontos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas de Propriedade | - | (12) | (570) | (79) | (72) | (103) | (86) | (128) | (201) | (1,050) | (1,050) |
| Receita líquida da Propriedade | - | (12) | (537) | (40) | (32) | (61) | (28) | (60) | (136) | (771) | (771) |
| Receita Financeira | 6 | 94 | 62 | 63 | 52 | 23 | 26 | 13 | 8 | 333 | 339 |
| Taxa de Administração do Fundo | (93) | (118) | (75) | (71) | (68) | (67) | (71) | (82) | (68) | (552) | (645) |
| Lucro Contábil | (87) | (36) | (550) | (48) | (48) | (104) | (73) | (130) | (197) | (990) | (1,077) |
| Ajuste Caixa ⁽¹⁾ | 93 | (13) | (137) | (21) | 31 | 1 | 37 | 3 | (4) | (99) | (6) |
| Lucro Líquido no Período | 6 | (50) | (688) | (69) | (17) | (103) | (36) | (127) | (201) | (1,089) | (1,083) |
| Outros Custos | - | (37) | (350) | - | - | - | (50) | - | - | (437) | (437) |
| FFO⁽²⁾ | 6 | (86) | (1,038) | (69) | (17) | (103) | (86) | (127) | (201) | (1,526) | (1,520) |
| 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.

Balço Patrimonial

R\$ '000

| R\$ 000s | dez-19 | jan-20 | fev-20 | mar-20 | abr-20 | mai-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ativo | | | | | | | | | |
| Cotas de Fundo de Renda Fixa | 64,101 | 26,175 | 25,138 | 25,069 | 13,451 | 13,276 | 13,190 | 4,339 | 33,537 |
| Imóveis | - | 37,818 | 37,818 | 37,818 | 49,531 | 49,531 | 49,531 | 61,662 | 61,681 |
| Despesas Antecipadas | - | 39 | 388 | 387 | 390 | 388 | 437 | 451 | 470 |
| Contas a Receber | - | - | 128 | 168 | 128 | 128 | 95 | 95 | 95 |
| Ativo Total | 64,101 | 64,032 | 63,472 | 63,441 | 63,500 | 63,323 | 63,253 | 66,548 | 95,782 |
| Passivo | | | | | | | | | |
| Outros Passivos | 173 | 512 | 252 | 169 | 276 | 203 | 206 | 3,631 | 33,166 |
| Contas a pagar | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capital Social | 64,015 | 63,994 | 63,994 | 63,994 | 63,994 | 63,994 | 63,994 | 63,994 | 63,890 |
| Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽¹⁾ | (87) | (473) | (773) | (722) | (770) | (874) | (947) | (1,077) | (1,274) |
| Passivo Total | 64,101 | 64,032 | 63,472 | 63,441 | 63,500 | 63,323 | 63,253 | 66,548 | 95,782 |

(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.