



BlueMacaw

Relatório Mensal | Outubro 2020

BlueMacaw Office Fund II

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

2

Quantidade de Cotas

3.797

Patrimônio Líquido

R\$ 93.856.882,52

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.718,72

Tipo Anbima

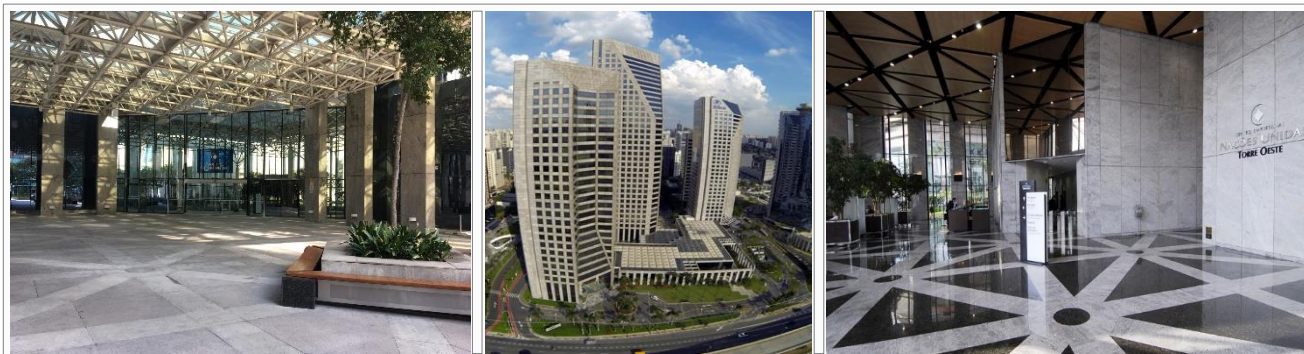
Renda Gestão Ativa



(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.

- 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

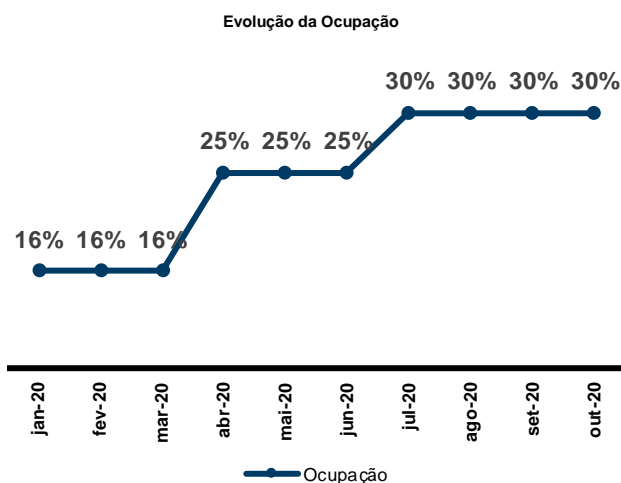
Em 6 de Outubro de 2020 foi encerrada a 2ª Oferta Pública com Esforços Restritos, o valor total adquirido na Oferta foi de R\$ 32,5 milhões. Em Outubro, o Administrador do Condomínio realizou a Assembleia Geral Ordinária do Centro Empresarial Nações Unidas, na qual foram aprovados a previsão orçamentária para despesas condominiais referentes a 2020 e o plano de investimentos e melhorias na Torre Oeste. Dentre os investimentos aprovados pelos proprietários da Torre Oeste destacam-se o *retrofit* do sistema de ar condicionado, *retrofit* do sistema de detecção e combate à incêndio, *retrofit* do sistema de iluminação de emergência, obra de acessibilidade, entre outros. Neste mês, uma estação da empresa Bike Sampa para locação de bicicletas foi implementada no Centro Empresarial Nações Unidas.

Atividades Locatícias

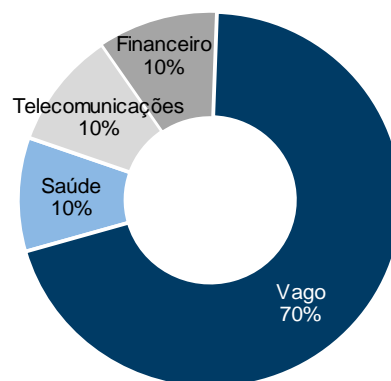
- Em Outubro, cinco empresas visitaram a Torre Oeste com potenciais demandas de 600 m² a 1.800 m²:
 - ✓ A diretoria de uma empresa do setor de bens de consumo visitou o 9º andar da Torre Oeste com potencial demanda de 600 m²
 - ✓ Uma empresa do setor de laminação de alumínio visitou o 12º andar com uma potencial demanda de 1.200 m²
 - ✓ Uma empresa do setor financeiro visitou o 8º e 9º andar e solicitou informações técnicas para análise de uma nova locação
 - ✓ Uma empresa do setor de telefonia busca um novo escritório de aproximadamente 600 m² para áreas de suporte à empresa
 - ✓ Uma empresa do setor de construção civil visitou o 9º andar para uma possível demanda de 600 m²
- A empresa do setor de consultoria técnica que visitou a Torre Oeste em Setembro para possível locação de 2.400 m² enviou uma proposta para locação de dois andares. Ainda em fase competitiva no mercado, o processo está em análise pela matriz da empresa no exterior
- A empresa de entretenimento com potencial demanda de 3.000 m² informou que irá permanecer em seu escritório atual e não irá evoluir com o processo de locação

Destaques Operacionais

Evolução da Ocupação, Locatários

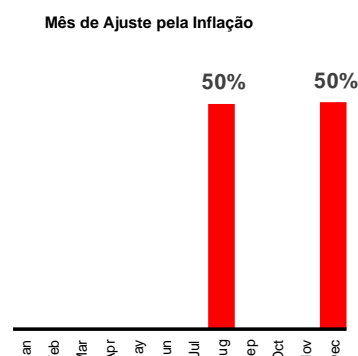
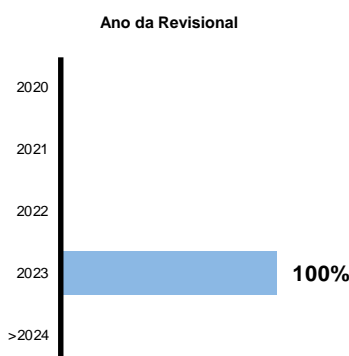
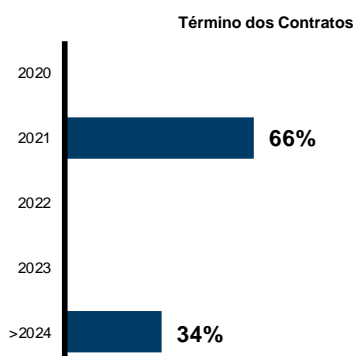


Ocupação e Locatários por Setor



Análise das Locações

Término dos Contratos, Ano da Revisional 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	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	-	-	33	39	40	40	58	68	65	64	64	470
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-	-	2	-	-	0	0	0	3
Descontos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(12)	(570)	(79)	(72)	(103)	(86)	(128)	(201)	(227)	(125)	(1.604)
Receita Líquida	-	(12)	(537)	(40)	(32)	(61)	(28)	(60)	(136)	(163)	(61)	(1,131)
Receita Financeira	6	94	62	63	52	23	26	13	8	3	15	365
Taxa de Administração do Fundc	(93)	(118)	(75)	(71)	(68)	(67)	(71)	(82)	(68)	(67)	(26)	(806)
Lucro Contábil	(87)	(36)	(550)	(48)	(48)	(104)	(73)	(130)	(197)	(226)	(72)	(1,572)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	93	(13)	(137)	(21)	31	1	37	3	(4)	1	(8)	(18)
Lucro Líquido no Período	6	(50)	(688)	(69)	(17)	(103)	(36)	(127)	(201)	(225)	(80)	(1,589)
Outros Custos	-	(37)	(350)	-	-	-	(50)	-	-	-	-	(437)
FFO⁽²⁾	6	(86)	(1,038)	(69)	(17)	(103)	(86)	(127)	(201)	(225)	(80)	(2,026)
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	set-20	out-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	32,909	32,831
Imóveis	-	37,818	37,818	37,818	49,531	49,531	49,531	61,662	61,681	62,437	62,464
Despesas Antecipadas	-	39	388	387	390	388	437	451	470	1,084	45
Contas a Receber	-	-	128	168	128	128	95	95	95	95	60
Ativo Total	64,101	64,032	63,472	63,441	63,500	63,323	63,253	66,548	95,782	96,525	95,400
Passivo											
Outros Passivos	173	512	252	169	276	203	206	3,631	33,166	2,705	1,480
Contas a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social ⁽²⁾	64,015	63,994	63,994	63,994	63,994	63,994	63,994	63,994	63,890	95,320	95,492
Lucro ou Prejuízos Acumulados	(87)	(473)	(773)	(722)	(770)	(874)	(947)	(1,077)	(1,274)	(1,500)	(1,572)
Passivo Total	64,101	64,032	63,472	63,441	63,500	63,323	63,253	66,548	95,782	96,525	95,400

(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.

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.

Blue  Macaw