

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

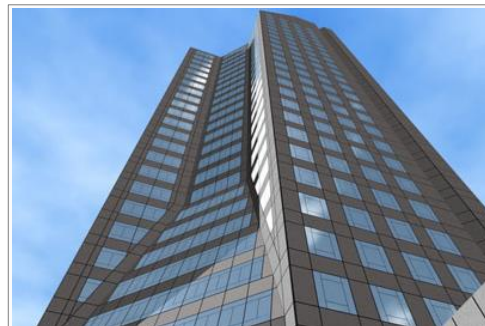
R\$ 63.870.653,06

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.968,98

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 metros quadrados é uma de duas torres comerciais do complexo, totalizando a área de 88mil metros quadrados. 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 sociais, com capacidade para 20 pessoas para aos andares de escritório e com 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 metros quadrados de área cada, totalizando 3.082 metros quadrados, e equivalente a 12% do total da Torre Oeste.

Os conjuntos adquiridos pelo fundo estão atualmente com uma ocupação de 33% e com uma receita de locação média de R\$ 78/m². Abaixo resumo da ocupação dos conjuntos:

- 1.034 m² no 8º andar, atualmente vago;
- 1.024 m² no 9º andar, com 504 m² locado para a empresa Care Plus e 520 m² atualmente vago.
- 1,024 m² no 12º andar, atualmente vago.

Destaques

Torre Oeste

Em Janeiro de 2020, não houve renegociação ou revisional dos contratos de locação vigentes nos conjuntos.

Neste mês, o Administrador do Condomínio enviou a previsão de despesas condominiais para o exercício de 2020, com uma proposta de redução de 8.2% na taxa condominial. O Administrador do Condomínio tem obtido sucesso nas negociações dos contratos de serviços e manutenção do complexo. Na Torre Oeste e no Shopping, o Administrador do Condomínio obteve uma redução de 30% no contrato de manutenção de elevadores, a taxa condominial de janeiro refletiu essa economia.

Updates de Janeiro/2020

Atividades Locatícias e Ações de Curto Prazo

Atividades Locatícias

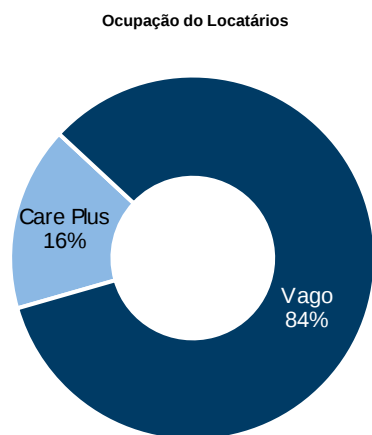
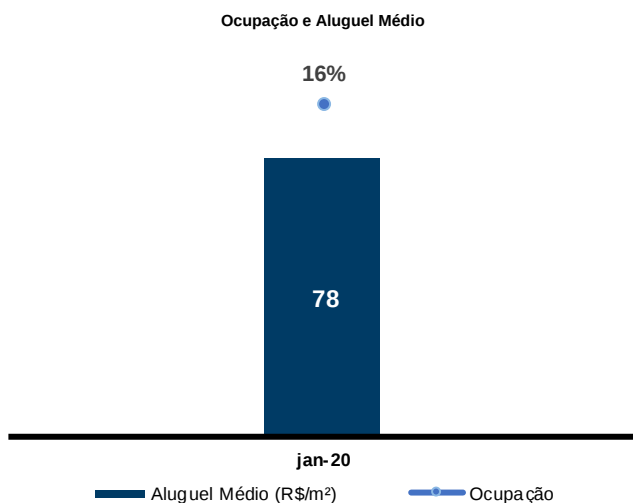
- Blue Macaw Office Fund II esta concluindo a contratação de uma consultoria imobiliária para representação comercial da Torre Oeste. A empresa é uma das líderes de mercado que atua na prospecção de locatários e suporte à decisões estratégicas com base em análises de mercado.

Ações de Curto Prazo

- Finalização da contratação da consultoria imobiliária para início das atividades de prospecção locatícias.
- Revisão dos projetos e investimentos em melhorias, na torre, no ano de 2020, com base no plano de obras apresentado pelo Administrador do Condomínio.

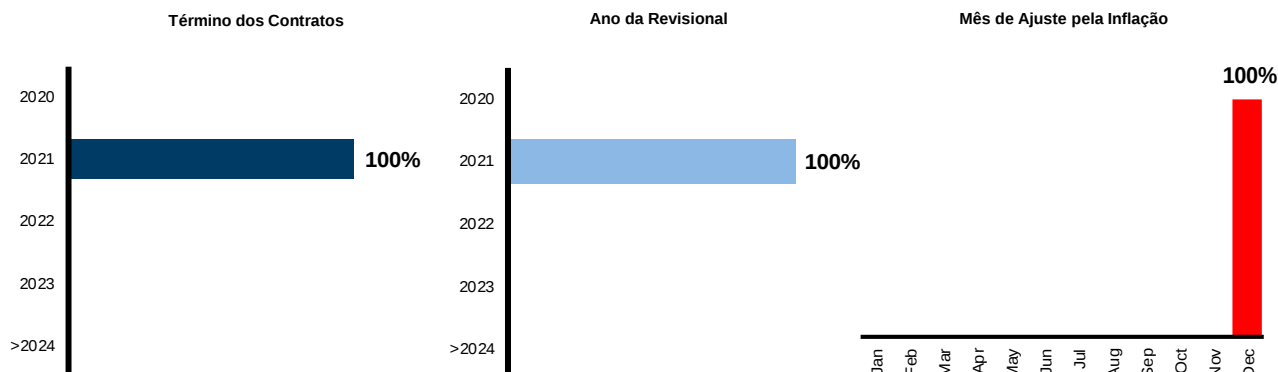
Destaques Operacionais

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



Análise das Locações

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



Demonstrações de Resultado

R\$ '000

R\$ 000s	dez-19	jan-20	YTD 2020	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	-	39	39	39
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-
Descontos	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(70)	(70)	(70)
Receita líquida da Propriedade	-	(31)	(31)	(31)
Receita Financeira	6	94	99	99
Taxa de Administração do Fundo	(93)	(118)	(210)	(210)
Lucro Contábil	(87)	(55)	(142)	(142)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	93	5	98	98
Lucro Líquido no Período	6	(50)	(44)	(44)
Outros Custos	-	(37)	(37)	(37)
FFO ⁽²⁾	6	(86)	(81)	(81)
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.

Balanco Patrimonial

R\$ '000

R\$ 000s	dez-19	jan-20
Ativo		
Cotas de Fundo de Renda Fixa	64,101	26,175
Imóveis	-	37,818
Despesas Antecipadas	-	39
Contas a Receber	-	39
Ativo Total	64,101	64,072
Passivo		
Outros Passivos	173	512
Contas a pagar	-	58
Capital Social	64,015	63,994
Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽¹⁾	(87)	(492)
Passivo Total	64,101	64,072

(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.