

## 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<sup>(1)</sup>

1,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

#### Quantidade de Emissões

1

#### Quantidade de Cotas

2.558

#### Patrimônio Líquido

R\$ 63.192.070,28

#### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.703,70

#### 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, 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 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 16% 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.

Os conjuntos no 10º e 24º andar totalizando a área de 1,024 m² estão em processo de superação de condições precedentes à aquisição.

## Destaques

### Torre Oeste

Neste mês, foi realizada a limpeza e manutenção do 8º andar, incluindo a manutenção das persianas, limpeza dos banheiros e da área privativa de carpete. A manutenção dos andares é de alta relevância para prospecção e apresentação da área disponível para futuras locações.



Fotos do espaço e banheiro do 8º andar

## Updates de Fevereiro/2020

### Atividades Locatícias e Ações de Curto Prazo

#### Atividades Locatícias

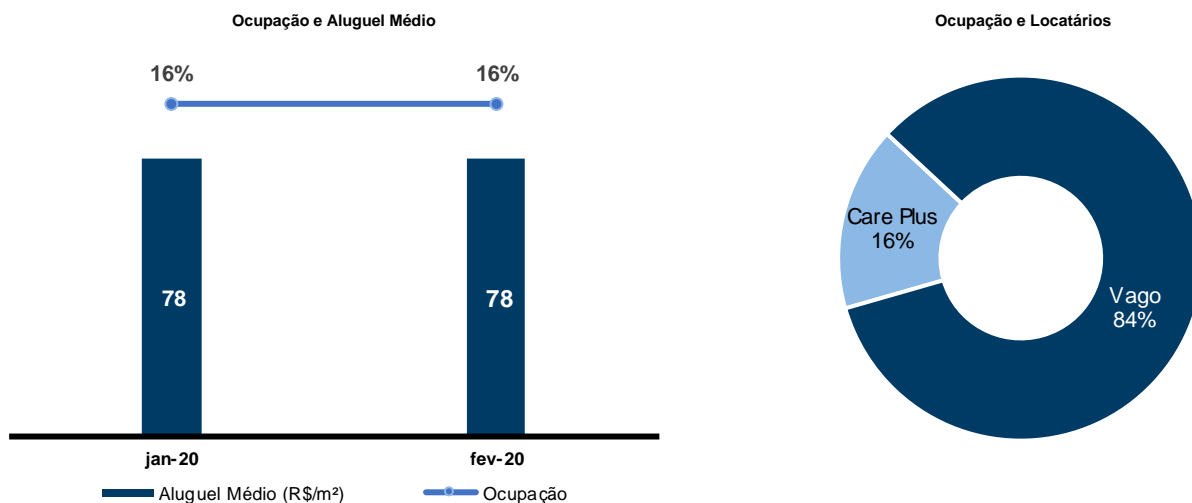
- Em fevereiro, a Torre Oeste recebeu a visita de 2 empresas para locação do imóvel.
- Demanda para a locação de 3.000 m<sup>2</sup> de uma empresa do setor de tecnologia, o processo está sendo conduzido pela consultoria imobiliária contratada e os termos comerciais estão em negociação.
- Demanda para a locação de 1.000 m<sup>2</sup> de empresa do setor de serviços, foi solicitada a documentação do imóvel para estudo de layout.

#### Ações de Curto Prazo

- Revisão dos projetos e investimentos em melhorias, na torre, no ano de 2020, com base no plano de obras que deverá ser apresentado pelo Administrador do Condomínio no primeiro trimestre de 2020.

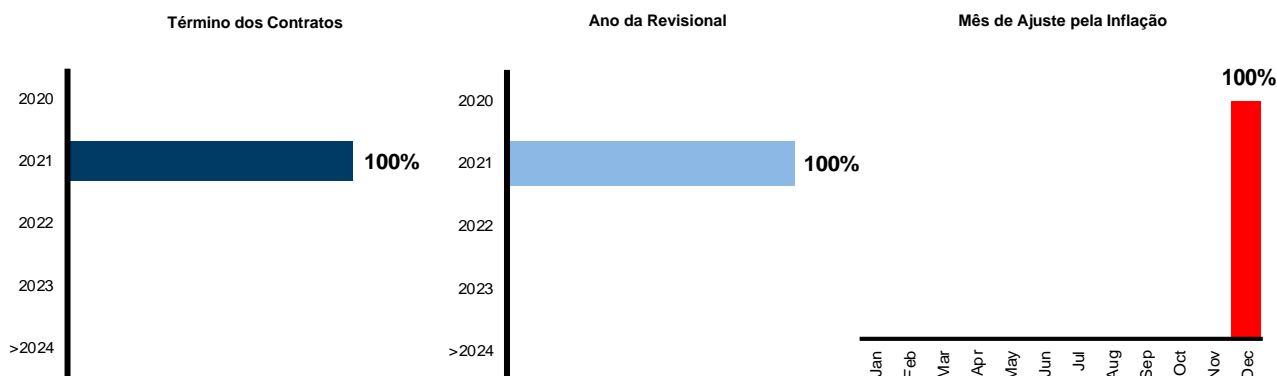
## Destaques Operacionais

### Aluguel Médio em R\$/m<sup>2</sup>, Ocupação e Locatários



## Análise das Locações

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



## Demonstrações de Resultado

R\$ '000

R\$ 000s	dez-19	jan-20	fev-20	YTD 2020	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	-	39	39	78	78
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-	-
Descontos	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(70)	(655)	(725)	(725)
<b>Receita líquida da Propriedade</b>	-	<b>(31)</b>	<b>(616)</b>	<b>(647)</b>	<b>(647)</b>
Receita Financeira	6	94	62	161	161
Taxa de Administração do Fundo	(93)	(118)	(75)	(286)	(286)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>(87)</b>	<b>(55)</b>	<b>(630)</b>	<b>(771)</b>	<b>(771)</b>
Ajuste Caixa <sup>(1)</sup>	93	5	(58)	40	40
<b>Lucro Líquido no Período</b>	<b>6</b>	<b>(50)</b>	<b>(688)</b>	<b>(731)</b>	<b>(731)</b>
Outros Custos	-	(37)	(350)	(387)	(387)
<b>FFO<sup>(2)</sup></b>	<b>6</b>	<b>(86)</b>	<b>(1,038)</b>	<b>(1,118)</b>	<b>(1,118)</b>
<b>Distribuição aos Cotistas no Período</b>	-	-	-	-	-

(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
<b>Ativo</b>			
Cotas de Fundo de Renda Fixa	64,101	26,175	25,138
Imóveis	-	37,818	37,818
Despesas Antecipadas	-	39	388
Contas a Receber	-	39	78
<b>Ativo Total</b>	<b>64,101</b>	<b>64,072</b>	<b>63,422</b>
<b>Passivo</b>			
Outros Passivos	173	512	252
Contas a pagar	-	58	48
Capital Social	64,015	63,994	63,994
Lucro ou Prejuízos Acumulados <sup>(1)</sup>	(87)	(492)	(871)
<b>Passivo Total</b>	<b>64,101</b>	<b>64,072</b>	<b>63,422</b>

(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.