

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\$ 63.104.741,73

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.669,56

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, o condomínio iniciou as obras de *retrofit* dos elevadores da Torre Oeste, concluindo a troca dos painéis internos e instalação do controle de chamada antecipada digital. Além disso, foi realizada a limpeza da fachada e pintura das áreas comuns. O condomínio também intensificou a limpeza e higienização das áreas comuns e da recepção, incluindo diversos pontos com álcool gel para uso dos locatários e visitantes.



Fotos do elevador e botões digitais e limpeza da fachada

Updates de Março/2020

Atividades Locatícias e Ações de Curto Prazo

Atividades Locatícias

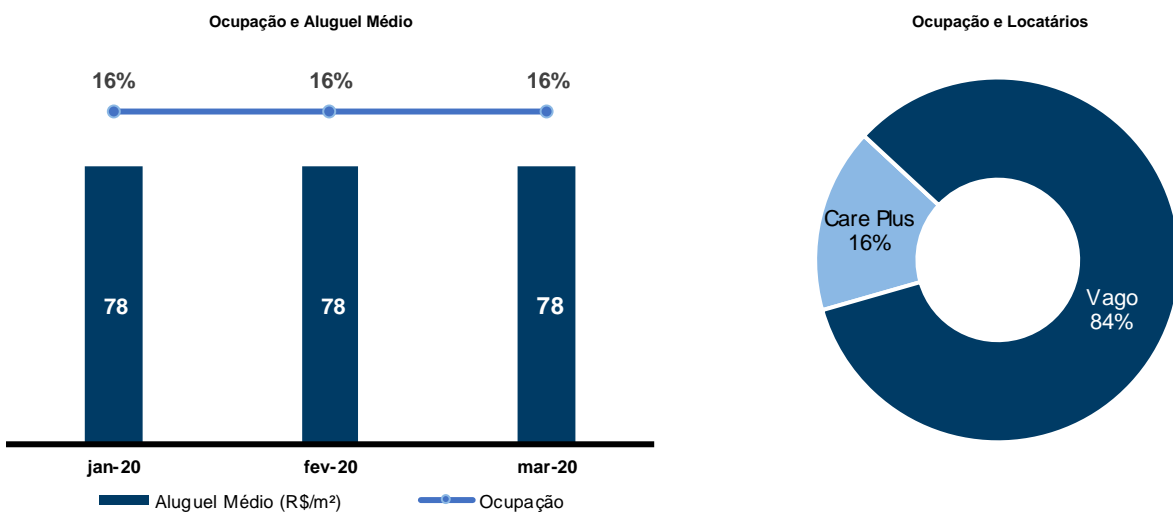
- Apesar de uma redução nas atividades locatícias devido aos impactos causados pela COVID-19 e período de quarentena em São Paulo, em Março, duas empresas visitaram os andares disponíveis para locação na Torre Oeste.
- Demanda para a locação dois andares e meio, totalizando 3.061 m², de uma empresa do setor de tecnologia. O processo está sendo conduzido pela consultoria imobiliária contratada e os termos comerciais estão em negociação.
- Demanda para a locação de 2.500 m² de empresa do setor de seguros. A empresa visitou o empreendimento e também foi enviada uma proposta pro ativa para negociação dos termos comerciais.
- Com relação às duas visitas que ocorreram em fevereiro, a empresa do setor de tecnologia que buscava 3.000 m² optou por outro imóvel e ainda não houve evolução da demanda de 1.000 m² do setor de serviços.

Ações de Curto Prazo

- O Administrador do Condomínio informou que a revisão dos projetos e investimentos em melhoria no ano de 2020, inicialmente agendada para o primeiro trimestre de 2020, foi postergada devido à impossibilidade de realização de assembleias no período de quarentena. O condomínio está no aguardo de uma nova data para a assembleia.

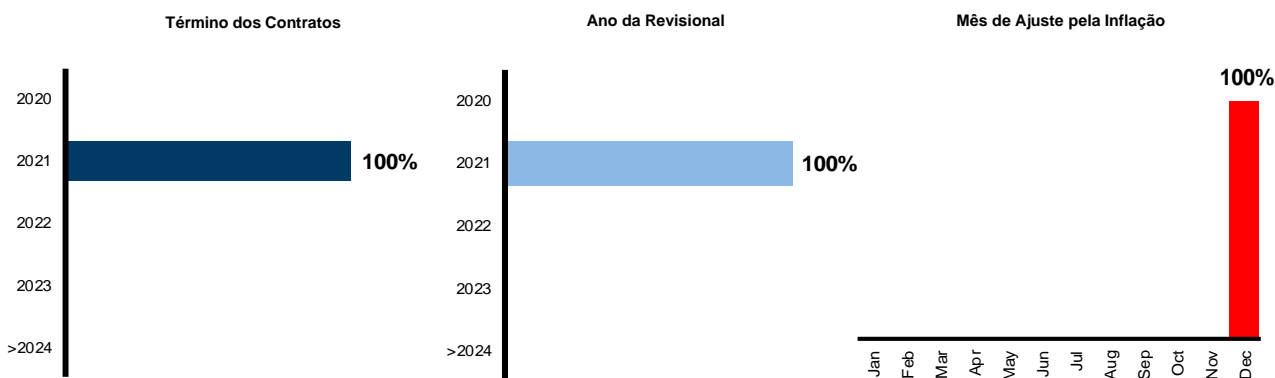
Destaques Operacionais

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	fev-20	mar-20	YTD 2020	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	-	39	39	39	118	118
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-	-	-
Descontos	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(70)	(655)	(70)	(795)	(795)
Receita Líquida da Propriedade	-	(31)	(616)	(30)	(677)	(677)
Receita Financeira	6	94	62	63	218	224
Taxa de Administração do Fundo	(93)	(118)	(75)	(71)	(264)	(357)
Lucro Contábil	(87)	(55)	(630)	(38)	(723)	(810)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	93	5	(58)	(30)	(83)	10
Lucro Líquido no Período	6	(50)	(688)	(69)	(806)	(800)
Outros Custos	-	(37)	(350)	-	(387)	(387)
FFO⁽²⁾	6	(86)	(1,038)	(69)	(1,193)	(1,187)
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
Ativo				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	64,101	26,175	25,138	25,069
Imóveis	-	37,818	37,818	37,818
Despesas Antecipadas	-	39	388	387
Contas a Receber	-	39	78	118
Ativo Total	64,101	64,072	63,422	63,391
Passivo				
Outros Passivos	173	512	252	169
Contas a pagar	-	58	48	38
Capital Social	64,015	63,994	63,994	63,994
Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽¹⁾	(87)	(492)	(871)	(810)
Passivo Total	64,101	64,072	63,422	63,391

(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.