

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\$ 63.095.435,23

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 24.665,92

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 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 m² de área privativa cada. Em Abril de 2020, houve a aquisição de mais dois conjuntos com área privativa total de 1.041 m², totalizando 4.124 m² de privativa, equivalente a 16% do total da Torre. Conforme alinhamento dos proprietários da Torre Oeste, o BlueMacaw Office Fund II atualizou a área privativa para o critério BOMA¹, versão 2010. Dessa forma, a área total dos conjuntos segundo esse critério é de 4.896 m². Com a recente aquisição, os conjuntos adquiridos pelo fundo estão atualmente com uma ocupação de 25% e com uma receita de locação média de R\$ 63/m². 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 a empresa Care Plus e 617 m² atualmente vago.
- 617 m² no 10º andar locado para a empresa Nice Systems.
- 1.217 m² no 12º andar, atualmente vago.
- 617 m² no 24º andar, atualmente vago.

Destaques

Torre Oeste

Em Abril, o BlueMacaw Office Fund II concluiu a aquisição de 2 conjuntos com área BOMA total de 1.234 m². Um dos conjuntos está atualmente ocupado pela empresa Nice Systems. Com a aquisição do mês, os conjuntos do fundo passam a ter uma ocupação de 25%.

O condomínio informou que segue com a execução das obras de *retrofit* dos elevadores da Torre Oeste, incluindo a troca dos painéis internos e instalação do controle de chamada antecipada digital.



Fotos da antiga e nova botoeira dos elevadores da Torre Oeste

Updates de Abril/2020

Atividades Locatícias e Ações de Curto Prazo

Atividades Locatícias

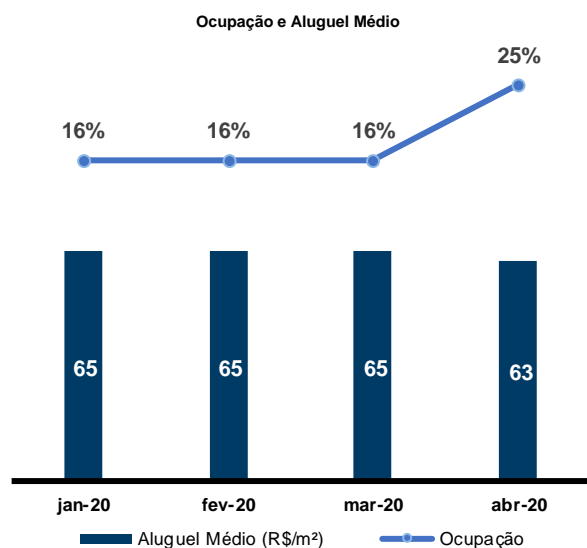
- Em Abril, uma empresa do setor de tecnologia financeira visitou a Torre Oeste. A empresa demanda 1.500 m² e o processo está sendo conduzido pela consultoria imobiliária contratada.
- Com relação às visitas que ocorreram em março, a empresa do setor de seguros e a empresa do setor de tecnologia informaram que, no momento, optaram por não evoluir com o processo de uma nova locação e irão permanecer no escritório que ocupam atualmente.

Ações de Curto Prazo

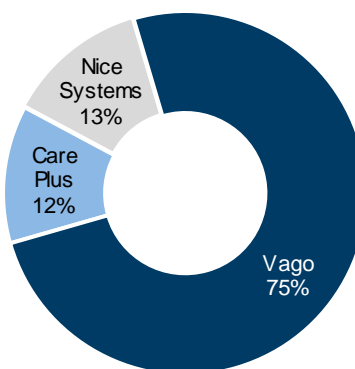
- O Administrador do Condomínio iniciou as obras de melhoria na Torre Oeste dos investimentos já aprovados e as atividades continuarão a ser executadas no curto prazo. Assim como os demais proprietários, o BlueMacaw Office Fund II permanece no aguardo de uma nova data para a assembleia que irá aprovar os demais investimentos e melhorias previstos no ano de 2020 para a Torre Oeste.
- Devido aos impactos causados pelo período de quarentena na cidade de São Paulo e a redução do fluxo diário de pessoas no Centro Empresarial Nações Unidas, o Administrador do Condomínio informou que está renegociando diversos contratos de serviços, manutenção, limpeza, entre outros, e espera uma redução na taxa condominial dos próximos meses como resultado dessa atividade.

Destaques Operacionais

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

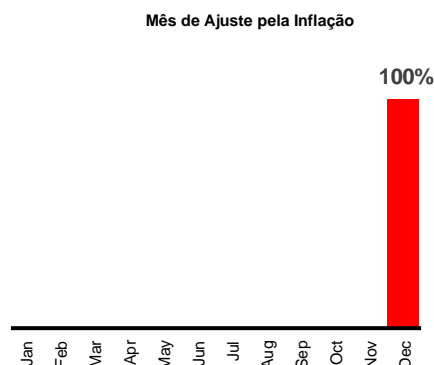
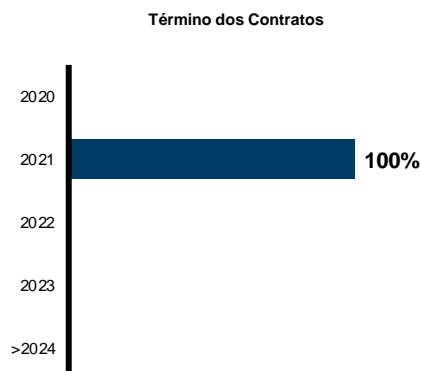


Ocupação e Locatários



Análise das Locações

Término 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	abr-20	YTD 2020	Últimos 12 meses
Receitas de Aluguel	-	39	39	39	39	157	157
Outras Receitas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-
Descontos	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	(70)	(655)	(70)	(62)	(857)	(857)
Receita líquida da Propriedade	-	(31)	(616)	(30)	(23)	(700)	(700)
Receita Financeira	6	94	62	63	52	270	276
Taxa de Administração do Fundo	(93)	(118)	(75)	(71)	(68)	(332)	(425)
Lucro Contábil	(87)	(55)	(630)	(38)	(39)	(762)	(849)
Ajuste Caixa ⁽¹⁾	93	5	(58)	(30)	22	(62)	31
Lucro Líquido no Período	6	(50)	(688)	(69)	(18)	(824)	(818)
Outros Custos	-	(37)	(350)	-	-	(387)	(387)
FFO⁽²⁾	6	(86)	(1,038)	(69)	(18)	(1,210)	(1,204)
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	abr-20
Ativo					
Cotas de Fundo de Renda Fixa	64,101	26,175	25,138	25,069	13,451
Imóveis	-	37,818	37,818	37,818	49,531
Despesas Antecipadas	-	39	388	387	390
Contas a Receber	-	39	78	118	78
Ativo Total	64,101	64,072	63,422	63,391	63,450
Passivo					
Outros Passivos	173	512	252	169	276
Contas a pagar	-	58	48	38	28
Capital Social	64,015	63,994	63,994	63,994	63,994
Lucro ou Prejuízos Acumulados ⁽¹⁾	(87)	(492)	(871)	(810)	(848)
Passivo Total	64,101	64,072	63,422	63,391	63,450

(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.