

Bluemacaw Office Fund II Fundo De Investimento Imobiliario

CNPJ (34.895.894/0001-47)

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020
e relatório dos auditores independentes**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Bluemacaw Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bluemacaw Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bluemacaw Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 84.353 mil, que representava 90,38% de seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7. Devido a esses fatores, consideramos a determinação do valor justo das propriedades para investimento como um principal assunto da auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas internos na revisão do laudo de valor justo das propriedades para investido, incluindo revisão da razoabilidade da metodologia adotada, das premissas utilizadas, dos cálculos matemáticos e demais informações de mercado utilizadas. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluído na Nota Explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na

elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 5 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Bluemacaw Office Fund II Fundo De Investimento Imobiliario**CNPJ: 34.895.894/0001-47****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		51	0,05%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		11.411	11,55%	64.100	100,27%
Aluguéis a receber	6	76	0,08%	-	0,00%
Depósitos judiciais		40		-	0,00%
Outros créditos		2	0,00%	-	0,00%
		11.580	11,72%	64.101	100,27%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	84.353	85,40%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7	5.447	5,51%	-	0,00%
		89.800	90,91%	-	0,00%
Total do ativo		101.380	102,63%	64.101	100,27%
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	9	109	0,11%	93	0,15%
Provisões e contas a pagar		100	0,11%	-	0,00%
Captação de recursos (novas emissões)		-		80	0,13%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	2.393	2,43%	-	0,00%
		2.602	2,63%	173	0,27%
Total do passivo		2.602	2,63%	173	0,27%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		99.564	100,80%	67.061	104,90%
Gastos com colocação de cotas		(4.113)	-4,16%	(3.046)	-4,76%
Distribuição de rendimentos a cotistas		-	0,00%	-	0,00%
Reserva de lucros		3.327	3,37%	(87)	-0,14%
Total do patrimônio líquido	11	98.778	100,00%	63.928	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		101.380	102,63%	64.101	100,27%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluemacaw Office Fund II Fundo De Investimento Imobiliario**CNPJ: 34.895.894/0001-47****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 27 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	748	-
		<u>748</u>	<u>-</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	5.447	
		<u>5.447</u>	<u>-</u>
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(663)	-
Despesas de condomínio	13	(1.325)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(182)	-
		<u>(2.170)</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>4.025</u>	<u>-</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		485	6
Receitas de operações compromissadas		4	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(95)	-
		<u>394</u>	<u>6</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(35)	-
Despesas de auditoria e custódia	14	(4)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(42)	-
Taxa de administração e gestão	10 e 14	(877)	(93)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(15)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(32)	-
		<u>(1.005)</u>	<u>(93)</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício/ período		<u>3.414</u>	<u>(87)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>3.797</u>	<u>2.558</u>
Lucro por cota - R\$		<u>899,13</u>	<u>(34,01)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>26.015</u>	<u>24.991</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluemacaw Office Fund II Fundo De Investimento Imobiliario**CNPJ: 34.895.894/0001-47****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 27 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 27 de dezembro de 2019					-
Cotas de investimentos integralizadas		67.061	-		67.061
Resultado do exercício		-	-	(87)	(87)
Gastos com colocação de cotas			(3.046)		(3.046)
Em 31 de dezembro de 2019	14	67.061	(3.046)	(87)	63.928
Cotas de investimentos integralizadas		32.503		-	32.503
Resultado do exercício		-	-	3.414	3.414
Gastos com colocação de cotas		-	(1.067)	-	(1.067)
Em 31 de dezembro de 2020		99.564	(4.113)	3.327	98.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluemacaw Office Fund II Fundo De Investimento Imobiliario**CNPJ: 34.895.894/0001-47****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e do período de 27 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019.**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	671	
Rendimentos de renda fixa	490	11
Pagamento de despesas de consultoria	(35)	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(861)	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(182)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(42)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(1.225)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(4)	-
Pagamento de depósitos judiciais	(40)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(663)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(15)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(95)	(5)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(33)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.034)</u>	<u>6</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda	(81.961)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(81.961)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	32.503	67.061
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(1.067)	(3.046)
Pagamento de custos (novas emissões)	(80)	-
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)		80
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>31.356</u>	<u>64.095</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(52.639)</u>	<u>64.101</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>64.101</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>11.462</u>	<u>64.101</u>

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 de dezembro 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Bluemacaw Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 11 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 27 de dezembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de Ativos Imobiliários prontos para posterior locação e/ou alienação.

O Fundo deverá investir, em até 3 (três) meses contados do encerramento da primeira emissão, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido nos ativos imobiliários.

O Fundo não terá qualquer requisito de concentração nos ativos imobiliários. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território da República Federativa do Brasil. A aquisição dos ativos imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo administrador, pelo gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, caso aplicável.

Adicionalmente, a aquisição de imóveis, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do gestor em conjunto com o administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Fundo poderá adquirir ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao gestor e/ou do administrador, desde que aprovado em assembleia geral de cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O Fundo é listado na B3 sob o código BLMO, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 5 de abril de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii)** Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

Riscos de mercado

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável ao regulamento do Fundo. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação

dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento)

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da conta caixa e equivalentes de caixa está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2020

	Administrador a	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF Crédito Privado FIC FI	Itaú Unibanco	11.411	12,23%
		11.411	12,23%

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Curto Prazo", os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2019

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	64.100	100,27%
		64.100	100,27%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 485, no período findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 6, registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020, os valores que compõem o saldo de contas a receber no montante de R\$ 76 compreendem aluguéis e estacionamento, vencidos relativos às áreas ocupadas.

7. Propriedades para investimento

Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)

Corresponde a 100% de 13 conjuntos com uma área total de 7.983 m², equivalente a 25.7% da área de escritórios da Torre Oeste, localizado na Avenida das Nações Unidas, 12901, Cidade das monções- São Paulo-SP.

A Torre Oeste possui 15 elevadores, incluindo elevadores com capacidade para 20 pessoas para os andares de escritório e para acesso ao estacionamento. Além das torres de escritório, o complexo inclui o hotel Hilton e um shopping integrado às torres e com acesso ao Shopping D&D, oferecendo um serviço como correios, lotérica, gráfica, barbearia, restaurantes, drogaria, supermercado e outros. Em relação a sustentabilidade, no complexo há espaços destinados à coleta seletiva de lixo e utilização de água de poço artesiano.

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, está descrita a seguir:

Descrições dos imóveis	2020		Saldo 31/12/2020
	Investimentos	Ajuste ao Valor justo	
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)	84.353	5.447	89.800
	84.353	5.447	89.800

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil com data base de dezembro de 2020 e formalmente aprovados pela Administradora em fevereiro de 2021.

O método utilizado para estas avaliações para obtenção do valor justo foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para valor de locação e Capitalização de Renda para valor de venda, pois trata-se de empreendimentos que geram renda através de locação.

As principais premissas utilizadas para determinação do valor justo foram as seguintes:

<u>Empreendimento</u>	<u>Taxa de vacância</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)	69,00%	10 anos	7,75%	7,25%

A Colliers International do Brasil é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 67 países, com mais de 15.000 profissionais empreendedores que trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

A Colliers International do Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de obrigações por aquisição de imóveis está composto pelo empreendimento Centro Empresarial Nações Unidas (CENU) e monta no valor de R\$ 62.178.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

9. Receita de Aluguéis

Em 31 de dezembro de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 748. As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração e gestão

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), conforme tabela abaixo:

Faixa contábil de valor do PL ou valor de mercado	Remuneração do administrador
Até R\$ 250.000	0,225% a.a
Sobre o que exceder R\$ 250.001 até R\$ 500.000	0,20% a.a
Sobre o que exceder R\$ 500.001	0,19% a.a

Na hipótese de emissão pública de cotas a ser distribuída nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a remuneração do administrador prevista acima será acrescida de 0,05% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou o mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), considerando o maior entre os valores.

- (i) Remuneração do gestor: a totalidade do saldo remanescente da taxa de administração após o pagamento da remuneração do administrador.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a outros prestadores de serviços contratados, se for o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 877 (2019 - R\$ 93).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2.020	2.019
Rendimentos		
Lucro/Prejuízo líquido do exercício/período	(2.033)	(87)
Aluguéis a receber	(76)	(0)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	116	93
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(1.993)	6
Rendimentos retidos no período	-	(6)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	-	(6)
Rendimentos apropriados	(1.993)	-
Rendimentos líquidos pagos no período/ exercício	(1.993)	-

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0

12. Patrimônio líquido

Emissões

Em 30 de outubro de 2020, foi retificado os termos e condições da 2ª (segunda) emissão de cotas do fundo ("2ª Emissão), aprovada nos termos da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 28 de setembro de 2020, que foi realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

29 de dezembro de 2003. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram subscritas e integralizadas 1.238 (mil duzentas e trinta e oito) cotas, no montante total de R\$ 32.503.

Em 27 de dezembro de 2019, foi encerrada a oferta pública de distribuição, com esforço restritos, de cotas da 1ª emissão do Fundo, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo certo que no âmbito da oferta, foram subscritas e integralizadas 2.558 (duas mil e quinhentas e cinquenta e oito) cotas, no montante total de R\$ 67.061.

Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 3.797 cotas com valor de R\$ 26.222 cada, totalizando 99.564. Em 31 de dezembro de 2019 estava composto de 2.558 cotas com valor de R\$ 24.991 cada, totalizando R\$ 67.061.

13. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 3,54%. (2019 foi negativo em 4,67%)

14. Encargos debitados ao Fundo

	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	4	0,01%	-	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	42	0,06%	-	0,00%
Despesas de condomínio	1.325	1,92%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	182	0,26%	-	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	95	0,14%	5	0,01%
Despesas de tributos municipais e federais	663	0,96%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	877	1,27%	93	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	15	0,02%	-	0,00%
Despesa de consultoria	35	0,05%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	32	0,05%	-	0,00%
	3.270	4,74%	98	0,16%

O patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 69.100, no período findo em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 64.972.

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

18. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	299
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	578
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	87
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	6

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	11.411	-	-	11.411
Propriedades para investimento	-	-	84.353	84.353
Total do ativo	11.411	-	84.353	95.764

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	64.100	-	-	64.100
Total do ativo	64.100	-	-	64.100

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, registre-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outras informações

a) Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 10 de março de 2021, a administração comunicou que Após uma extensa negociação comercial endereçada pela Gestora e iniciada em Fevereiro de 2021, a empresa NICE SYSTEMS TECHNOLOGIES BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.465.557/0001-14 (“Locatária”), informou à Gestora em uma pré-vistoria de devolução realizada em 09 de Março de 2021 que não irá renovar o contrato de locação do conjunto nº 1002, localizado no Bloco C – Torre Oeste do Centro Empresarial Nações Unidas com término previsto para 30 de Março de 2021. Com a futura saída da Locatária, a Receita do Fundo será impactada em, aproximadamente, 43% (quarenta e três por cento) em comparação às receitas do mês de Fevereiro de 2021 e a ocupação total dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo passará a ser de 23% (vinte e três por cento).

A Gestora esclarece que está trabalhando ativamente para comercializar as áreas disponíveis do imóvel, buscando minimizar o impacto da vacância futura devido ao encerramento do contrato de locação objeto do presente Fato Relevante.

b) O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

23. Eventos subsequentes

Bluemacaw Office Fund II-Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.895.894/0001-47

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 27 dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em comunicado ao mercado realizado em 04 de março de 2021 foi divulgado as cotistas e ao mercado em geral que no âmbito da 2ª Emissão e da Oferta foram subscritas e integralizadas 1.239 (um mil duzentas e trinta e nove) Cotas, pelo preço de emissão de R\$ 26.233,01,00 (vinte e seis mil, duzentos e trinta e três reais e um centavo) por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 35.502.699,39 (trinta e cinco milhões, quinhentos e dois mil, seiscentos e noventa e nove reais e trinta e nove centavos), sendo certo que os recibos BLMO13, BLMO14 e BLMO15 passarão a ser negociadas em mercado secundário administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão a partir de 08 de março de 2021, sob o código BLMO11, observado que todas as Cotas subscritas e integralizadas na 1ª Emissão e na 2ª Emissão participarão das futuras distribuições de rendimento do Fundo em igualdade de condições, não havendo distinção na distribuição de rendimentos entre os investidores do Fundo.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável