

FATO RELEVANTE

BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 41.076.748/0001-55

Aquisição lajes Edifício Patio Victor Malzoni em São Paulo – SP

A **BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º Andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista Novo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.881.090/0001-09, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 17.261 (“Gestor”) e a **CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 21º andar, Conjunto 2.103, sala 07, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.976.481/0001-57, (“Catuaí”) e, em conjunto com o Gestor, (“Cogestores”), e a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de cogestores e administradora, respectivamente, do **BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 41.076.748/0001-55 (“Fundo”), vem a público, por meio deste fato relevante, comunicar aos cotistas e ao mercado o quanto segue.

Aquisição

Nesta data, o Fundo firmou os documentos definitivos para efetivação da transação objeto de compromissos de venda e compra para a aquisição de 6 (seis) lajes consistentes das unidades 21, 22, 111, 112, 113, 114, 131, 132, 133, 134, 171, 172, 173, 174, 181, 182, 183, 184, 191 e 192 da Torre Norte do Edifício Pátio Victor Malzoni, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, Itaim Bibi, São Paulo – SP inscritas nas matrículas nº 183.549, 183.550, 183.583, 183.584, 183.585, 183.586, 183.589, 183.590, 183.591, 183.592, 183.605, 183.606, 183.607, 183.608, 183.609, 183.610, 183.611, 183.612, 183.613 e 183.614 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Ativos Alvo Adquiridos”), os quais se encontram integralmente locados nas seguintes proporções: 66% para Google Brasil Internet Ltda.; 17% para Casa dos Ventos energias Renováveis S.A.; e 17% para Planner Trustee DTVM Ltda (“Operação”).

O valor total da Operação é de R\$ 364.853.382,69 (“Preço de Aquisição”) e será pago, na data de fechamento, após superadas determinadas condições precedentes da Operação, parte por meio de operação de securitização, no valor de R\$ 270.100.000,00 e a parte remanescente com recursos advindos da Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

A expectativa dos Cogestores é que a aquisição dos Ativos Alvo Adquiridos gere impacto positivo na receita mensal do Fundo de R\$ 1,67 por cota, já considerando os efeitos da Amortização, abaixo definida, sendo esta uma estimativa que, portanto, não deve ser interpretada, para nenhum fim, como promessa ou garantia de rendimento do Fundo.

Exercício de Direito de Preferência dos Ativos Alvo

No âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, conforme definidos no regulamento do Fundo datado de 18 de agosto de 2021 (“Regulamento”), e nos termos dos 7 (sete) Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrados em 19 de agosto de 2021 entre o Fundo e os alienantes dos Ativos Alvo, foi assegurado o direito de preferência aos locatários dos Ativos Alvo, na forma da Lei Federal nº 8.245/1991 (“Direito de Preferência”).

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45 ("BTG Pactual"), locatário das unidades 91, 92, 93 e 94 da Torre Norte do Edifício Pátio Malzoni, descritas nas matrículas nº 183.575, 183.576, 183.577 e 183.578 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, as quais faziam parte dos Ativos Alvo ("Imóveis BTG"), manifestou interesse em exercer o Direito de Preferência, nos termos da Notificação de Direito de Preferência para a aquisição dos Imóveis BTG.

Amortização

Em razão do exercício do Direito de Preferência pelo BTG Pactual, que representa aproximadamente 14% da área privativa total da Operação em seu formato original, haverá uma amortização extraordinária de cotas da 1ª emissão do Fundo, no valor de R\$ 22.400.000,00 (vinte e dois milhões, quatrocentos mil reais), equivalente a 14% da totalidade da captação bruta de recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, representando o valor de R\$ 14,00 por cota ("Amortização").

A Amortização extraordinária alcançará, proporcional e indistintamente, todas as cotas até então emitidas pelo Fundo e será realizada no dia 05/10/2021, aos cotistas que detiverem cotas no dia 28/09/2021. O evento será tratado como uma devolução de principal. Considerando que as cotas estão em *lockup*, não será necessária a apuração do custo médio dos investidores, dado que não haverá ganho de capital por valorização das cotas no mercado secundário – Brasil, Bolsa e Balcão (B3).

Permanecemos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 27 de setembro de 2021

**BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA,
CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA,
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**