

FATO RELEVANTE

BLUEMACAW OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.895.894/0001-47

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **BLUEMACAW OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.895.894/0001-47 ("Fundo"), vem a público, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, comunicar que concluiu, nesta data, a aquisição das unidades O-1101 e O-1102 e respectivas vagas de garagem e depósitos, todas localizadas no Centro Empresarial Nações Unidas, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóveis").

O valor total de aquisição dos Imóveis foi de R\$11.542.500,00 (onze milhões, quinhentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais). A aquisição dos Imóveis vai de encontro à estratégia do Fundo em formar seu portfólio com ativos bem localizados, características técnicas atuais e flexibilidade de uso futuro com o objetivo de gerar ganho de capital para seus cotistas com imóveis de primeira linha adquiridos a preços descontados versus custo de reposição e transações comparáveis.

Impacto Financeiro

Considerando que até o presente momento (i) foi integralizado o valor de R\$64.195.420,76 (sessenta e quatro milhões cento e noventa e cinco mil quatrocentos e vinte reais e setenta e seis centavos , no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo, e (ii) que os custos totais relacionados à compra do Imóvel (preço de aquisição e despesas acessórias -imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, etc.) serão de R\$12.111.788,72 (doze milhões, cento e onze mil, setecentos e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos). Portanto, a expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal, entretanto, neste momento não é possível a verificação do impacto financeiro por cota. O Administrador e a gestão irão emitir novo fato relevante assim que for possível a quantificação do impacto financeiro de acordo com a estratégia para o Fundo.

Perspectiva Imobiliária

Utilizando-se de uma gestão ativa e profissional, o BlueMacaw Office Fund II buscará a valorização dos ativos imobiliários por meio de locação de unidades vagas e aumento dos valores de locação, aproveitando-se da recuperação do mercado imobiliário.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 21 de julho de 2020

BLUEMACAW OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**