

## 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 em continuidade da política de investimentos do Fundo, foram adquiridas as unidades O-501, O-502 e O-2402 e respectivas vagas de garagem e depósitos, todas localizadas no Centro Empresarial Nações Unidas, com endereço 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\$20.415.750,00 (vinte milhões, quatrocentos e quinze mil, setecentos e cinquenta reais). A aquisição dos Imóveis vai ao 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 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\$21.241.953,35 (vinte e um milhões, duzentos e quarenta e um mil, novecentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos). Portanto, considerando que a unidade O-2402 já se encontra locada à vendadora por meio de operação *sale-leaseback*, pelo período de 60 (sessenta) meses, a expectativa da gestão é que a aquisição dos Imóveis 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, 03 de dezembro de 2020

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