

**BLUEMACAW OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME Nº 34.895.894/0001-47

**PERFIL DO FUNDO (04/03/2021)**

<b>Código de Negociação</b>	BLMO11
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	Administradora: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Data da Constituição do Fundo</b>	10/09/2019
<b>Quantidade de cotas emitidas</b>	3.797
<b>Data do registro na CVM</b>	04/12/2019

<b>Código ISIN</b>	BRBLMOCTF009
<b>Jornal para publicações legais</b>	Publicações na periodicidade indicada nas Normas, por meio do site do Administrador: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a>
<b>Patrimônio (R\$)</b>	98.528.494,45
<b>Valor da cota (R\$)</b>	25.949,0372
<b>Código CVM</b>	0319087

**Administrador**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. / 13.486.793/0001-42  
Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP  
[fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)  
(11) 3133-0350

**Diretor Responsável**

DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI  
Rua Iguatemi nº 151, 19º andar  
[juridico.fundos@brltrust.com.br](mailto:juridico.fundos@brltrust.com.br)  
[fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)  
(11) 3133-0350

**Características do Fundo**

O Fundo, constituído como condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente, tem prazo de duração de 4 (quatro) anos contados do encerramento da Primeira Emissão, prorrogável por 2 (dois) anos por deliberação da Assembleia Geral.

Para fins das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido, Gestão Ativa Lajes Corporativas”.

#### **Objetivo e Política de Investimento do Fundo**

O objetivo do Fundo é 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.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento do Fundo, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia

deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, para recomendação ao Administrador, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos no Regulamento do Fundo, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento, inclusive sobre fundos de investimento imobiliários.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições no Regulamento do Fundo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento do Fundo, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento.

Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo; e (ii) nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

#### **Da Política de Distribuição de Resultados**

Os pagamentos da amortização e dos resultados do Fundo serão realizados na forma pro rata, de acordo com o disposto no Regulamento do Fundo, em especial neste Capítulo XVIII do Regulamento do Fundo.

Os pagamentos da amortização e dos resultados do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de

transferência eletrônica disponível - TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

Os pagamentos referentes às Cotas somente poderão ser realizados por meio da dação em pagamento de Ativos Imobiliários na hipótese de liquidação do Fundo, conforme deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral.

A partir do início do Período de Desinvestimento: (a) o Gestor envidará os melhores esforços para alienar a totalidade dos Imóveis de titularidade do Fundo; e (b) todos os recursos que o Fundo venha a receber em função dos Ativos Imobiliários deverão ser automaticamente destinados para a amortização das Cotas do Fundo.

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º 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 no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de

rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O percentual mínimo a que se refere do caput do artigo 53 do Regulamento do Fundo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido, ou ainda, ser superiores à este.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 54 do Regulamento do Fundo os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos no Regulamento do Fundo, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

Caso a Assembleia Geral prevista no Parágrafo Sétimo do Regulamento do Fundo não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.