

CAPITÂNIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.916.699/0001-60 - Código de Negociação: CPOF11

("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 25 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) das quotas da **REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A. (SPE)**, sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 29.214.941/0001-00 ("SPE"), titular da fração ideal de 40% das unidades autônomas que compõe o Empreendimento Condomínio Faria Lima Plaza, equivalente a área bruta locável de 16.584m², localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 949, na Cidade e Estado de São Paulo ("Faria Lima Plaza") ("Operação").
- II. Com a assinatura do Termo de Fechamento relativo ao contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas e Outras Avenças ("SPA"), o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), referente à compra da fração ideal de 10%, conforme Fato Relevante divulgado em 23/03/2023 foi descontinuado com a assinatura do "Distrato ao CVC". Assim, a aquisição da fração ideal passa a ser realizada mediante transferência das ações da SPE.
- III. o valor total atribuído a aquisição da SPE foi de R\$513.448.620,00 (quinhentos e treze milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, seiscentos e vinte reais) ("Preço de Aquisição"), dos quais já foram pagos até o momento os seguintes valores:
 - (i) O valor de R\$ 87.831.637,50 (oitenta e sete milhões, oitocentos e trinta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos);
 - (ii) O valor de R\$ 129.342.692,88 (cento e vinte e nove milhões, trezentos e quarenta e dois mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos) através da dação em pagamento pelo Fundo em favor do Vendedor, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo Companhia de Securitização;
 - (iii) O valor de R\$ 39.999.960 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), por meio do pagamento em cotas do Fundo;
 - (iv) Assunção do passivo da SPE no valor de R\$ 170.499.124,15 (cento e setenta milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, cento e vinte e quatro reais e quinze centavos), referentes às debêntures da sua 1ª emissão, as quais são lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 258ª série, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização
- IV. O saldo do preço de aquisição a ser pago pelo comprador será da seguinte forma:
 - (i) O valor de R\$ 52.446.982,50 (cinquenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos), os quais serão pagos em três parcelas sucessivas e semestrais com vencimentos em: março/2025; setembro/2025 e março/2026.
 - (ii) O saldo remanescente, correspondente ao preço de aquisição deduzidas as parcelas citadas anteriormente, devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA e ajustado conforme a dívida líquida estimada da SPE, será pago em até seis meses da data de fechamento - valor estimado em R\$ 44.552.577,58 (quarenta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos).



V. Por fim, a Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo.

A Administradora e Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

27 de janeiro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.